



Dispensation fra lokalplan 56 "Bådehavnsgade" til indretning af forsamlingslokaler

30-11-2011

Notat om henvendelser

Sagsnr.
2011-155882

Der er kommet følgende henvendelser:

Dokumentnr.
2011-783195

1. 13-10-2011, CUBUS Advokater, Dronningens Tværgade 30, 5. sal, 1022 København K. Advokat for ejeren af selskabslokalerne Bådehavnsgade 57, 2450 København SV
2. 21-10-2011, Sinding Food A/S, Bådehavnsgade 48, 2450 København SV
3. 20-10-2011, Sydhavnens Frysehus A/S, Bådehavnsgade 48, 2450 København SV
4. 21-10-2011, DANCLIMB, Bådehavnsgade 44D, 2450 København SV
5. 20-10-2011, Sydhavnens Truck & Autovask, Bådehavnsgade 44, 2450 København SV og 20-10-2011, Diyars Auto, Speditørvej 1, 2450 København SV
6. 04-10-2011, Peter Løgstrup, Bådehavnsgade 55, 2450 København SV
7. 28-10-2011, LIND CADIVIUS, Østergade 38, 1019 København K, advokat for Dubex A/S, Bådehavnsgade 46, 2450 København SV
8. 26-10-2011, BY & HAVN, Nordre Toldbod 7, 1013 København K
9. 25-10-2011, DIFKO, K/S Eleonora, Bådehavnsgade 44, 2450 København SV
10. 10-10-2011, Lau Larsen, Bådehavnsgade 55, 2450 København SV
11. 11-10-2011, ETP, Bådehavnsgade 42-44, 2450 København SV
12. 11-10-2011, Lene Hansen, Bådehavnsgade 55Z, 2450 København SV

Sagsbehandler
Pernille Klemens Orth

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1296

E-mail
soslyn@tmf.kk.dk

Henvendelserne drejer sig om følgende:

1. De trafikale forhold herunder parkering
2. Støj og andre forhold i relation til selskabslokaler
3. Lovligheden af at dispensere til forsamlingslokaler
4. Andet

Ad 1. De trafikale forhold herunder parkering

Henvendelserne nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12

I alle henvendelserne protesteres der mod indretning af endnu et festlokale med henvisning til de trafikale problemer, der er i dag i forbindelse med selskabslokalerne Bådehavns­gade 57. Indsigerne nævner, at indretning af endnu et forsamlingslokale vil betyde, at navnlig parkeringssituationen vil blive forværret. Enkelte peger på, at de parkerede biler forhindrer, at man kan komme til og fra virksomhederne og for, at man kan få varer leveret. Enkelte peger på, at vintre med meget sne vanskeliggør situationen yderligere, og man er bekymret for, om redningskøretøjer kan passere. Det bliver nævnt, at der ikke er plads til endnu en trafikskabende virksomhed.

Bemærkninger:

Parkeringsdækningen ifølge lokalplanens § 8, stk. 2, skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Det er forvaltningens vurdering, at der allerede i dag er en omfattende parkering i området og muligvis også ulovlig parkering.

Parkeringsdækningen skal ifølge lokalplanens § 8, stk. 2, være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Ansøger har fremsendt en situationsplan med op til 90 pladser, hvilket overopfylder normerne. Der er ikke hjemmel til at stille krav om yderligere parkering.

I situationer hvor dette ikke er tilstrækkeligt i forhold til det reelle antal gæster, kan der forudses spredning af bilparkering på bydelens vejnet samt på naboejendomme i det omfang, disse accepterer dette. Dette svarer til lignende situationer og arealanvendelser andre steder i byen.

Eventuelle støjgener fra aktiviteter i forsamlingslokalerne, hærværk i lokalområdet eller ulovlig parkering er ikke forhold, som kan reguleres planmæssigt.

Ad 2. Støj og andre forhold i relation til selskabslokaler

Henvendelserne nr.: 1, 2 4, 5, 6, 10 og 12

De allerede etablerede selskabslokaler i Bådehavns­gade 57, medfører gener for området brugere. Indsigerne nævner bl.a. lydmæssige problemer i forhold til de nuværende selskabslokaler, samt indbrud, hærværk og hundevagter i området, fyrværkeri, hurtige biler på vejen med hornet i bund og fest i gennemsnit 5 dage om ugen. En indsiger nævner, at de mange gæster er til stor gene for virksomheden og virksomhedens kunder. Naboerne er bekymrede for, om endnu et forsamlingslokale vil betyde flere problemer af denne art.

Bemærkninger:

Aktiviteter i forsamlingslokalerne må ikke genere omgivelserne støjmæssigt. Hvis de gør det, er det muligt at klage til kommunen (Center for Miljø). Der i forbindelse med byggesagsbehandlingen ikke hjemmel til på forhånd at stille særlige krav, der betyder at omgivelserne ikke støjbelastes. De øvrige forhold hører under politiet.

Vedrørende støj mv. kan det oplyses, at der er en verserende klagesag vedr. støj fra selskabslokalerne Bådehavns­gade 57.

Lejer er af den opfattelse, at støjen vil være begrænset, da bygningen er af tung konstruktion og trukket væk fra vejen, ligesom aktiviteterne vil foregå inden i bygningerne. Der vil i øvrigt blive installeret ventilationsanlæg, således at det ikke er nødvendigt at åbne vinduer for at lufte ud.

Ad 3. Lovligheden af at dispensere til forsamlingslokaler

Hen­vendelse nr. 1 og nr. 7

Det anføres, at anvendelsesændringen er ikke i overensstemmelse med lokalplan 56, og at kommunen ikke kan dispensere med henvisning til kommuneplanen, men må udarbejde en ny lokalplan, hvis man ønsker at ændre områdets anvendelse. Det vil være en omgåelse af planlovens regler, at gennemføre dispensationen. Indsigeren bemærker endvidere at en ændring, så området kan anvendes til serviceerhverv, væsentligt vil ændre områdets karakter, og etableres forsamlingslokalet vil det danne præcedens.

En virksomhed nævner, at den har indrettet sig i tillid til, at området er et erhvervsområde, og at en dispensation vil være i strid med principperne.

Bemærkninger:

Forvaltningen er opmærksom på, at en imøde­kommelse kan danne præcedens.

Vedrørende mulighederne for at dispensere fra lokalplanen har forvaltningen vurderet, at en dispensation er i tråd med de planmæssige

ønsker, der ligger i kommuneplan 2009. Her udlægges området som C*-område. Det vil sige boliger og serviceerhverv. I rækkefølgeplanen er området fastlagt som perspektivområde, således at det tænkes udviklet i overensstemmelse med C-rammen over en årrække, hvilket også er begrundelsen for, at dispensationen vil kunne gives for en periode på 10 år.

Dispensationer må dog ikke være i strid med lokalplanens principper, som navnlig er formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet. Formålet med lokalplan 56 er at opretholde området som erhvervsområde med industri og håndværk. Det er spørgsmålet om en dispensation kan anses for at være i strid med principperne i lokalplanen.

Forvaltningen finder dog ud fra en konkret og samlet vurdering, at en dispensation ikke vil være i strid med principperne i lokalplanen. Forvaltningen har herved lagt vægt på, at der alene er tale om midlertidig anvendelse af en eksisterende bygning – en anvendelse, der for cateringvirksomhedens vedkommende er i overensstemmelse med både lokal- og kommuneplanrammen, og som for selskabslokaledelens vedkommende er i overensstemmelse med den ændrede kommuneplanramme og områdets karakter af byudviklingsområde.

Ad 4. Andet

Henvendelse nr. 7

Dubex A/S udøver virksomhed inden for udvikling, levering og servicering af sikkerhedssystemer og andre ydelser inden for IT-sikkerhed. Virksomheden udøves på 1. sal i ejendommen Bådehavns-gade 46, som er i samme bygning som forsamlingslokalet. Virksomheden har behov for høj sikkerhed og er i dag sikret mod bl.a. indblik. Indsiger oplyser, at det ikke længere vil være tilfældet, hvis der som ansøgt etableres balkon, to vindfang og udvendige trapper. Ejendommen er indhegnet og aflåst, og der er sikkerhedssystemer på ejendommen. Dubex har indrettet sig i lejemålet i tillid til, at området blev opretholdt som erhvervsområde. En dispensation vil betyde omkostninger for Dubex i form af yderligere sikkerhedsforanstaltninger. Hvis dispensationen meddeles ønskes en frist, således at Dubex kan få tid til at sikre sig yderligere.

Lejer oplyser, at det må bero på en misforståelse, idet projektet efter hans opfattelse ikke medfører nogen ændring, der kan give indbliksgener.

Bemærkninger:

Indsiger vil blive orienteret om afgørelsen, og der vil gå et stykke tid fra byggetilladelsen meddeles til byggeriet står færdigt, så det vil være muligt at indrette sig.

Man må i et vist omfang tåle, at naboer udnytter deres ejendom, også når det kan være til ulempe for andre. Udformningen af byggeriet ligger efter det oplyste inden for byggeretten. Forholdene kan i øvrigt også reguleres i det forhold, som begge lejere har til udlejer.

Henvendelse 8

Indsiger oplyser, at der mellem matr.nr. 390 (Bådehavnsvej 44) og matr.nr. 457 (Bådehavnsvej 46) er tinglyst en aftale om, at der ikke må opsættes hegn i skel, således at det er muligt at køre frit mellem bygningerne. Det vil ikke kunne lade sig gøre, hvis passagen indsnævres ligesom det ikke vil være muligt at lave det nødvendige antal parkeringspladser. En dispensation vil forhindre, at man kan køre med store sættevogne omkring bygningerne på alle tidspunkter af døgnet.

Bemærkninger:

Den tinglyste aftale er privatretlig og derfor et forhold, mellem de to parter. Eventuelle konsekvenser af, at aftalen ikke kan opfyldes eller ophæves er ikke et forhold, der angår kommunen.

Lejeren har i øvrigt oplyst, at der ikke ved gennemførelsen af projektet vil blive ændret på hegningen mellem matriklerne.