



12-11-2012

Referat og behandling af modtagne henvendelser ved naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 280 til permanent at henvælge restaurantskibet "Sundance"

Sagsnr.
2012-162582

Dokumentnr.
2012-875506

Nedenstående er de modtagne 12 henvendelser plus 5 anonyme kommentarer fra Indre By Lokaludvalgs hjemmeside oplyst og refereret samt rubriceret under 5 temaer med forvaltningens kommentarer hertil. Naboorienteringen foregik fra 20. august til 17. september 2012.

Offentlige myndigheder

1. Indre By Lokaludvalg, v. Christian Christensen
2. Indre By Lokaludvalg v. Bent Lohmann
3. Søfartsstyrelsen, v. skibsinspektør Claus Jørgensen

Privatpersoner

4. Lone Bennedsen (3 indsigelser)
5. Karen Wistoft
6. Karen Hallberg

Foreninger

7. Nyhavn Erhvervsforening v. Ole Arboe
8. Nyhavnsforeningen, v. formand Sammy Hessburg Eisinger
9. E/F Havnegade 35 / Peder Skrams Gade 27 v. formand Hans Trebbien
10. Ejendommen Havnegade 33, v. Kirsten Kjærgsgaard
11. Gammelholm Beboerforening v. formand Rasmus Zier Bro

Virksomheder

12. Copenhagen Strand Hotel, v. Peter Borup

1. Indre By Lokaludvalg, v. Christian Christensen

Indsendt 28. september 2012

Indsigelse:

på vegne af Søren Kirkegaard, medlem af Indre By Lokaludvalg, beder Christian Christensen om, at få tilsendt afgørelsen vedr. ansøgningen om dispensation til restaurantskibet i Havnegade, når den foreligger.

2. Indre By Lokaludvalg v. Bent Lohmann

Indsendt 18. september 2012

Indsigelse:

Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 3217

E-mail
fremun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

Lokaludvalget har med annoncering opfordret borgere til at fremkomme med kommentarer til forslaget om dispensation på lokaludvalgets hjemmeside, hvilket har resulteret i 5 kommentarer.

Overordnet mener Lokaludvalget, at forvaltningen skal være meget forsigtig med tilladelser til restaurantskibe i Inderhavnen, da det er i strid med intentionerne i 'byen ved vandet' eksemplificeret ved dispensationen til Liva 2 i Nyhavn. Lokaludvalget mener, at henlæggelse af restaurantbåde hører til på døde steder som Kalvebod Brygge, hvor de kan skabe liv.

Forvaltningen bør respektere, at området er udlagt som et roligt beboelseskvarter. Mange af restaurantpladserne på "Sundance" er placeret på øverste dæk uden den fornødne lydisolering og vil føre til væsentlige støjgener for beboerne i Havnegade og Peder Skrams Gade. Lokaludvalget mener ikke, at det er i offentlighedens interesse, at kommunen bruger mange penge på anlæg af promenade for efterfølgende at tillade restaurantdrift fra et tilfældigt skib. Lokaludvalget ønsker en begrundelse for, at kommunen kun har valgt at naboorientere de tre nærmeste opgange, samt hvor bredt man normalt udsender naboorienteringer.

Resumé af kommentarerne fra Indre By Lokaludvalgs hjemmeside:

- a. God ide med caféskibet, der er generelt kedeligt, og forhåbentlig får vi også nogle husbåde, så de tomme kajer bliver brugt til noget fornuftigt. Lad os få mere liv – også gerne mere udeservering.
- b. Hyklerisk, at alle vil slippe for liv lige der, hvor de bor, når vi alle ved, at de samme mennesker bor lige netop der, fordi der er sådan et liv i kvarteret. 'JA' til alt der bidrager til en masse liv, desuagtet at det også bidrager med støj.
- c. Godt med liv så længe det ikke betyder støj. Os beboere er i forvejen hårdt plaget som følge af de mange arrangementer i området. Jeg vil kraftigt frabede mig, at få et caféskib som genbo.
- d. Caféeer og barer etc. indbyder til et dejligt liv og leben. Men havnepromenaden indbyder til en anden form for leben, mere børne- og familievenlig. Lad havnepromenaden tilbyde et alternativ til Nyhavns form for leben. Det gør byen mere mangfoldig.
- e. Ikke flere beværtninger. København har ikke underskud, hvad det angår. Et fastliggende skib er ikke et maritimt arrangement. Ingen grund til grønt lys for et 'klondyke' af værtshuse, der kun har det tilfælles med både, at de flyder. Læg skibene ved Langebros Sjællandsside, da der er tradition for skibe der.

3. Søfartsstyrelsen v. skibsinspektør Claus Jørgensen

Indsendt 30. august 2012.

Indsigelse:

Søfartsstyrelsen har ikke indvendinger mod permanent henlæggelse. Søfartsstyrelsen gør dog opmærksom på følgende:

- Skibet er rent registreringsmæssigt ikke færdigbehandlet.
- Skibet er omfattet af lov om midlertidige konstruktioner med erhverv i havne. Der skal foreligge en godkendelse.
- Søfartsstyrelsen har ikke oplysninger om godkendelse af skroget. Det er ejers pligt at tilsikre at dette er bragt i orden.

Søfartsstyrelsen har efterfølgende meddelt, at de nødvendige godkendelser af fartøjet var i orden fra start.

4. Lone Bennedsen (Har indsendt 3 indsigelser)

Indsendt 19. september.

1. indsigelse: Indeholder billeder til illustration.

Uddybelse af indsigelse indsendt af Kirsten Kjærsgaard på vegne af Havnegade 33. Permanent placering af skibet ødelægger ikke kun udsigten for beboere og gående, det forårsager umådelige støjgener mm. Sundance synes at appellere til et publikum, der har som mål at blive rigtig meget berusede over lang tid, og som støjer. Det er i ingens interesse at tiltrække den slags selskaber, som absolut ikke hører bydelen til. Sundance tiltrækker andre støjgener, f.eks. i form af et oppusteligt vandbassin samt balloner, hvor luftmaskinen medfører støjgener. Desuden har to presenninger været sat over cafeernes udendørsmøbler, hvilket er grimt at se på. Presenninger medfører desuden støjgener, når de blafrer i vinden. Presenninger står der stadig dags dato. Indsigeren opfordrer kommunen til at reflektere over de meget negative konsekvenser af Sundances placering i et beboelsesområde. Generne er af social, støj- og stemningsmæssigt karakter. Sundance tiltrækker et bestemt publikum, som har festbehov og støjvaner, som er uacceptabelt for et beboelsesområde. Der bør opstilles skrappe regler for erhvervsbrugere på havnefronten, hvor der først og fremmest tages hensyn til beboerne og de almindelige brugere og besøgene på havnefronten. Sundance bør fjernes fra dens nuværende placering, hvor den i høj grad er med til at smadre atmosfære, harmoni og almene acceptable rolige forhold på havnefronten.

2. indsigelse:

Indsendt 25. september 2012. Indsigelsen indeholder illustrationer.

Indsigelsen er en beskrivelse af et forløb over en weekend, hvor indsigeren forklarer, at Sundance har haft fester hele weekenden med høj diskoteksmusik samt kulørte lamper. Båden bør flyttes langt væk, da musikken og de specielle gæster langt overdøver almindeligt socialt samvær.

3. indsigelse:

Indsendt 25. september 2012. Indsigelsen indeholder illustrationer.

Fotos af restaurant Sihal og Café Malmøs dårligt vedligeholdte 'opstilling', der synes at være helt uden pasning af ejerne. Grimt og upassende for den nybyggede havnefront.

5. Karen Wistoft

Indsendt 1. september 2012

Indsigelse:

Protest over permanent henlæggelse af skibet. Sundance-skibet er en trussel mod den fantastiske istandsatte havnepromenade. Skibet bør som minimum flyttes om vinteren for at give luft og plads til den atmosfære, der nu er skabt. Kommunen skal samtidig roses for et fabelagtigt arbejde med havnepromenaden.

6. Karen Hallberg

Indsendt 24. august 2012

Indsigelse:

Ingen indvendinger mod at Sundance placeres uden foran indsigerens vindue. Indsigeren ønsker dog en præcisering af, hvordan skibet må være belyst, da situationen pt. er, at skibet tænder to juletræskæder foran og bag på skibet, der virker generende i forhold til udsynet fra lejligheden.

7. Nyhavn Erhvervsforening v. Ole Arboe

Indsendt 19. september 2012

Indsigelse:

Anbefaler, at Sundance placeres på Nyhavns lige side, ca. ved nr. 42, hvor Saga Fjord var placeret før.

8. Nyhavnsforeningen, v. formand Sammy Hessburg Eisinger

Indsendt 15. september 2012

Indsigelse:

Fartøjet vil bidrage til en tiltrængt maritim levendegørelse af den gamle havnestrækning. Fartøjer som Sundance vil være med til at sikre et klassisk havnemiljø. Etablering af en strækning med fastliggende både vil åbne muligheden for, at teaterskibet LIVA 2 også kan fortøjes her.

9. E/F Havnegade 35 / Peder Skrams Gade 27 v. formand Hans Trebbien

Indsendt 12. september 2012. Indsigelsen indeholder illustrationer.

Indsigelse:

Det er ejerforeningens opfattelse, at en dispensation er i strid mod de for området gældende lokal- og kommuneplaner, der er henvist til i orienteringsskrivelsen. Det forventes, at restaurantdriften medfører uacceptable støjgener i et omfang, som vil være meget generende i aften- og nattetimerne, bl.a. som følge af skibets manglende støjafskærmning på øverste dæk.

10. Ejendommen Havnegade 33, v. Kirsten Kjærgsgaard

Indsendt 13. september 2012

Indsigelse:

Havnegade 33 ønsker Sundance flyttet mod syd, da Sundance er fejl-placeret. Beboerne er glade for området og udsigten til forbipasserende skibe, men mener at Sundance svarer til en bygning.

11. Gammelholm Beboerforening v. formand Rasmus Zier Bro

Indsendt 12. september 2012. Indsigelsen indeholder illustrationer. Den elektroniske indsigelse indeholder også video- og lydclip.

Indsigelse:

Kommunen anfører i naboorienteringen, at den anbefalede dispensation er i overensstemmelse med kommuneplan 2011, der muliggør placering af husbåde ved denne kajstrækning. Indsigerne mener ikke, at Sundance er en husbåd, og derfor er en dispensation ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor ikke hjemmel til en dispensation. 90 ud af 150 restaurantpladserne på Sundance findes på øverste dæk, hvor lokalet lydæssigt kun beskyttes af sejldug. Der vil være betydelige støjgener i havnen som følge heraf. Restaurantskibet vil ikke kunne opfylde gældende vilkår. I indsigelsen henvises til Nyhavn-strategien, hvoraf det fremgår, at Nyhavn er et område med restauranter, og Gammelholm er et roligt område med beboelse. Placeringen af Sundance ved Gammelholm afspejler ikke den strategi. Beboerforeningen har gennemført en spørgeskemaundersøgelse på Gammelholm, hvor 10 personer syntes, at dispensationen burde gives, og 75 var imod en dispensation. Endeligt erklærede 3 sig hverken for eller imod en dispensation. Beboerforeningen kan derfor ikke gå ind for en dispensation af følgende grunde:

- Det ansøgte er imod strategien om et roligt beboerkvarter.
- Strækningen er kun tænkt anvendt til husbåde og mindre passagerskibe. Ikke til restaurantskibe.
- Der er rigeligt med restauranter i alle prisklasser i forvejen.
- Restaurantdriften forventes at medføre væsentlige støjgener for beboere i området, og vil ikke gavne det miljø, som kommunen i øvrigt med succes har skabt på havnefronten.
- De i forvejen begrænsede parkeringsmuligheder bliver yderligere indskrænket.

12. Copenhagen Strand Hotel, v. Peter Borup

Indsendt 14. september 2012

Indsigelse:

Hotellet mener ikke, at der bør gives dispensation fra lokalplanen af hensyn til hotellets gæsters nattero og områdets miljø.

Temaer i henvendelserne og forvaltningens bemærkninger hertil

I de modtagne henvendelser fremføres generelt synspunkter, der kan rubriceres under nedenstående temaer A-E. Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer. Enkelte henvendelser (henvendelserne 2a, 2b, og 2d samt 6 og 8) forholder sig helt overvejende positivt til det ansøgte og er derfor ikke kommenteret i det efterfølgende.

A. Forholdet til lokalplan nr. 280 og Kommuneplan 2011. (Henvendelserne nr. 1,2, 2e, 3, 5, 7, 9, 10, 11 og 12)

Bemærkninger:

Forvaltningen vurderer, at placering af restaurantskibet Sundance vil kunne spille sammen med og være et positivt tilskud til aktiviteterne i den nyanlagte havnepark langs Havnegade. Endvidere vil der fortsat være mulighed for, at mindre passager- og udflugtsbåde kan anløbe kajen på strækningen frem til det kommende, flydende fiskemarked mellem Tordenskjoldsgade og Niels Juels Gade. (Det bemærkes, at fiskemarkedet med salg og servering af fiskeprodukter er godkendt ved dispensation fra lokalplan nr. 280 meddelt af forvaltningen efter forudgående naboorientering og inden for gældende bemyndigelse for meddelelse af dispensationer). Sundance er oprindeligt bygget til sejlad og fremstår med et autentisk maritimt udtryk og bidrager dermed positivt til stedets karakter af havnemiljø.

Permanent placering af det omhandlede restaurantskib forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 280, § 4, stk. 3, der bestemmer, at der fortsat skal være mulighed for anløb af mindre passagerbåde, og at der skal kunne placeres tilhørende terminalanlæg på kajarealet.

Kommunen kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, når det ikke strider mod planens principper, dvs. planens formålsbestemmelse og de deraf afledte anvendelsesbestemmelser. Forvaltningen vurderer, at dispensation til det ansøgte ikke er i modstrid med principperne i planen.

Det ansøgte restaurantskib indrettes som café og restaurant for maksimalt 150 personer. Personalefaciliteter indrettes på kælderdek, restaurant og køkken på stuedæk og udendørs servering på soldæk. Skibets etageareal er ca. 230 m², længden er ca. 30 m og højden over vandlinjen er ca. 5,2 m ekskl. styrehus. Skibet er placeret ca. 30 m fra de nærmest liggende boliger i Havnegade.

Restaurantskibet er m.h.t. placering, anvendelse og størrelse i overensstemmelse med rammerne for husbåde i Kommuneplan 2011, der fastlægger vandarealet langs kajstrækningen langs Havnegade til husbåde. Husbådene må anvendes til boliger og kan herudover bl.a. anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, caféer, restauranter, hoteller og vandrehjem. Der må kun udøves erhverv i forureningsklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav til på 20 m til boliger og lignende). Husbådenes etageareal må højst være 300 m², længden må højst være 30, og højden må højst være 7 m, idet længden

for ombyggede fartøjer dog må overskrides med op til 10 m, og højden for så vidt angår oprindelige dele af skibet, f.eks. master, styrehuse og soldæk.

B. Forholdet til 'Byrumsstrategi for Nyhavnsområdet'. (Henvendelserne nr. 2 og 11)

Bemærkninger:

'Byrumsstrategi for Nyhavnsområdet' er vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i november 2009. I strategien lægges der op til, at kajarealerne langs Havnegade omdannes til havnepark (færdiganlagt i 2011), og at der gives mulighed for anløb af kanalrundfarter, tur- og charterbåde langs kajen samt mindre markedsbåde på den sydligste strækning ved "knasten". Der er således ikke lagt op til placering af husbåde, herunder restaurantbåde. Strategien er imidlertid "overhalet" af Kommuneplan 2011, der indeholder mulighed for placering af husbåde, herunder restaurantbåde ved Havnegade.

Det bemærkes, at placering af husbåde langs Havnegade først er muliggjort i og med vedtagelsen af Kommuneplan 2011, idet Kommuneplan 2009 ikke indeholdt en sådan mulighed.

C. Støjgener fra restaurationsskibet "Sundance". (Henvendelserne nr. 2, 2c, 2e, 4, 5, 9, 10, 11 og 12)

Bemærkninger:

I en række henvendelser påpeges, at der har været støjgener for naboerne i forbindelse med arrangementer på Sundance. Ejeren af Sundance har i e-mail oplyst, at skibet er støjisoleret, og at der ifølge gennemførte målinger ikke er støj, der slipper ud, selv når det spilles høj musik. Han er indstillet på at overholde gældende regler for støj og målinger heraf. Telefonisk har han endvidere oplyst, at der ikke spilles musik på soldækket, og at al udeservering på soldækket stopper kl. 22, og at soldækket herefter kun bliver anvendt kortvarigt af rygere.

Lokalplan nr. 280 indeholder ikke bestemmelser om forurening (støj) fra virksomheder.

Forvaltningen foreslår derfor, at dispensationen gives på betingelse af, at restaurantvirksomheden ikke må give anledning til mere end ubetydelig forurening (støj) i forhold til de omboende. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, jf. ovenfor under pkt. A.

Det bemærkes, at håndhævelse af vilkår vedr. støjgrænser varetages af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Det bemærkes endvidere, at det i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive sikret, at restaurantskibet opfylder gældende krav til lydisolering.

Det bemærkes endvidere, at restaurantens åbningstid reguleres af den til sin tid meddelte bevilling.

*D. Tab af udsigt og anvendelse af kajen til opbevaring af café møbler.
(Henvendelse nr. 4)*

Bemærkninger:

Sundance placeres på samme kajplads, hvor restaurant-/udflugtsbåden Saga Queen tidligere har ligget (siden 2004). Sundance er ca. 20 m kortere end Saga Queen og vil dermed tage mindre udsigt. Eftersom kajen er ca. 2 m høj, stikker Sundance ca. 3,2 m op over terrænniveau, således at udsigtstabet overvejende vil berøre stuelejlighederne i de overfor liggende boligejendomme i Havnegade.

Derudover skal bemærkes, at Sundance har en højde 5,2 m ekskl. styrehus og dermed holder sig betydeligt under kommuneplanrammens maksimale højde for husbåde på 7 m plus opbygninger som styrehus og lignende.

Sundance har p.t. ingen aftale med kommunen om anvendelse af promenade-/parkarealet til udeservering samt opbevaring af udendørs café møbler. En sådan aftale forventes indgået med kommunen, Teknik- og Miljøforvaltningen, når dispensationen og byggetilladelsen er på plads. I den forbindelse må det forudsættes, at der findes en tilfredsstillende løsning på opbevaring af udendørs café møbler.

E. Udstrækningen af høringsområdet (Henvendelse nr. 2)

Bemærkninger:

Fastlæggelsen af høringsområdet i forbindelse med en naboorientering om dispensation foretages med udgangspunkt i planlovens § 20, stk. 1. Herefter skal naboorienteringen omfatte ejere og brugere inden for lokalplanområdet, naboerne til den omhandlede ejendom og andre, der efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, samt foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og landsdækkende foreninger og organisationer, der over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger. Den konkrete afgrænsning af høringsområdet er således altid baseret på et skøn, og i her omhandlede sag har man vurderet, at alene ejere, lejere og brugere på adresserne Havnegade 29, 31 og 33 samt Peder Skrams gade 28 berøres på en måde, at de har en berettiget interesse i sagen. Dette svarer til sædvanlig praksis ved naboorienteringer om dispensationer fra lokalplaner. Herudover er naboorienteringen sendt til relevante myndigheder, foreninger og lignende.