



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering vedr. ansøgning om permanent tilladelse til den flydende café Green Island

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 23. april 2018 en indstilling om *midlertidig* etablering af en flydende café, "Green Island", på vandarealet syd for Kalvebod Bølge i en treårig periode.

Forvaltningen har den 11. december 2020 modtaget en ansøgning om *permanent* tilladelse til Green Island. Teknik- og Miljøudvalget orienteres om sagen, fordi udvalget tidligere har taget stilling til en midlertidig tilladelse, og forvaltningen derfor ønsker at give udvalget mulighed for at anmode om at få sagen forelagt.

Forvaltningen vurderer desuden, at sagen kan have politisk interesse, da en permanent tilladelse kan få betydning for, hvilket omfang af bebyggelse der fremover må betragtes som sædvanlig på vandareal i det pågældende område.

Baggrund

Forvaltningen gav tilladelse til en midlertidig etablering af Green Island den 2. maj 2018. I den forbindelse dispenserede forvaltningen fra lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" med tillæg 1 "Kalvebod Bølge". Det blev fastsat i tilladelsen, at Green Island skulle fjernes senest den 31. december 2020. Caféen består af en ponton/flydebro på 300 m² med udendørs serveringsarealer og en bygning på 38 m².

Åbningstiden for caféen blev den 29. april 2019 ved dispensation fra lokalplanen udvidet, så den var fastsat til kl. 10-23, og åbningsperioden blev udvidet til perioden fra 1. maj til 16. september. Desuden blev det godkendt, at Green Island ikke flyttes til en anden placering uden for åbningsperioden. Teknik- og Miljøudvalget blev orienteret om dette med et notat fra den 28. marts 2019.

Ansøgning om permanent tilladelse

Forvaltningen har 11. december 2020 modtaget en ansøgning om permanent tilladelse til samme projekt som det tidligere godkendte med samme forhold og samme placering. Se illustrationer nedenfor. Ansøgningen blev også nævnt i bilag 3 til indstillingen om udvidelse af havnebadet ved Islands Brygge med vinterbadeklub, som blev behandlet på TMU-mødet den 25. januar 2021.

Der er ikke tale om en lovliggørelsessag, men en ny ansøgning om permanent tilladelse.

1. marts 2021

Sagsnr.
2021-0014141

Dokumentnr.
2021-0014141-1

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Green Island har lovligt været drevet i tre sæsoner som tilladt med byggetilladelsen fra den 2. maj 2018. Green Island er ikke krævet fjernet den 31. december 2020, fordi der forelå en ansøgning om en ny permanent tilladelse. Hvis der ikke gives en ny tilladelse, vil Green Island skulle fjernes.

Projektet kræver ikke dispensation fra lokalplanen

Planklagenævnet har den 23. maj 2019 truffet afgørelse om, at planloven kun finder anvendelse for vandområder, hvis der er tale om byomdannelsesområder. Der kan ikke planlægges for vandarealer uden for disse områder.

Bestemmelserne i planloven om planlægning for vandområder i byomdannelsesområder trådte i kraft den 1. juli 2007. Der var ikke hjemmel i planloven til at planlægge for vandområder i 1999, da lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II" blev vedtaget. Og da tillæg 1 "Kalvebod Bølge" blev vedtaget i 2010, var området ikke længere et byomdannelsesområde.

Derfor gælder lokalplanen med tillæg ikke for det vandområde, hvor Green Island ligger, og en eventuel tilladelse vil altså ikke længere kræve dispensation fra lokalplanen.

Behandling af ansøgningen efter byggelovgivningen

Projektet Green Island skal behandles efter byggelovgivningen, da selve bygningen på flydebroen kræver byggetilladelse. Det er ikke muligt efter byggelovgivningen at gøre en tilladelse til Green Island midlertidig. Det er heller ikke muligt at stille vilkår om åbningsstid og åbningsperiode.

Forvaltningen skal foretage en helhedsvurdering af bebyggelsen efter bygningsreglementet. Det skal bl.a. vurderes, om bebyggelsens samlede omfang svarer til det sædvanlige i kvarteret eller til det, der tilstræbes i området. Forvaltningen kan kun regulere anvendelsen af bebyggelsen i forhold til, at bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen. Selve anvendelsen kan ikke reguleres efter byggelovgivningen.

Forvaltningen er umiddelbart positivt indstillet i forhold til en permanent tilladelse til Green Island, da der er tale om bebyggelse af begrænset omfang. Det skal dog bemærkes, at en tilladelse vil kunne få betydning i forhold til, hvilket omfang af bebyggelse der fremover må betragtes som sædvanlig på vandarealet i området.

Det kan overvejes at udarbejde et administrationsgrundlag vedrørende det ønskede omfang af bebyggelse på vand i det pågældende område. Et sådant administrationsgrundlag kunne danne grundlag for fremtidige vurderinger af, hvad der er tilstræbt i området i forhold til bebyggelsens omfang.

Ansøgningen om permanent tilladelse til Green Island

Ansøger har bl.a. oplyst følgende om Green Islands første tre sæsoner i drift:

"Efter tre sæsoners drift, kan vi nu gøre status på, hvilke segmenter vi har appelleret til. Vi har fra åbningsdagen haft det som en klar målsætning at være en "forsamlings-ø", hvor alle samfundslag, aldersgrupper og etniciteter har følt sig velkomne. Gennem vores kombination af fair priser, et imødekommende personale, et menukort med lidt for enhver smag og ikke mindst en række forskelligartede arrangementer (herunder jazz-koncerter, grillaftener, kulturjam, latin days og art-in-progress), er vi lykkedes med at appellere usædvanligt bredt, hvilket vi betragter som en styrke for både Green Island og for sammenhængskraften i byen. I forlængelse heraf, har vi på intet tidspunkt haft et krav om brugerbetaling (entré eller krav om køb af mad/drikke), hvilket vil sige, at alle har mulighed for at benytte øen rekreativt, med eller uden madpakke og uanset økonomi, hvilket igen styrker diversiteten."

Ansøger har desuden oplyst, at de er meget opmærksomme på at drive Green Island på ansvarlig vis. Der har ifølge ansøger været to klager over støj i 2020. I 2019 har der været en klage over støj og en klage over røg fra en pizzaovn. I 2018 har der ikke været klager. Klagerne er blevet taget meget alvorligt. Der er ifølge ansøger på baggrund af klagerne blevet skruet ned, slukket og aflyst arrangementer. Forvaltningen har fulgt op på klagen over røg, og der var ikke noget at påtale.

Tidligere henvendelse fra ansøger om vinterbad

Til orientering kan det i øvrigt oplyses, at ansøger i februar 2020 har henvendt sig til forvaltningen om anvendelse af Green Island til vinterbad og sauna, som er åben for alle, i en periode i vinterhalvåret. Dette ville medføre en udvidelse med en ekstra flydebro.

Forvaltningen har ikke taget stilling til dette ønske, og det indgår ikke i den aktuelle ansøgning.

Tidligere tilladelse til pavillon på træbrygge

Forvaltningen har den 3. februar 2020 givet byggetilladelse til en anden pavillon i glas og aluminium på ca. 162 m² på en eksisterende træbrygge på vandarealet ud for Kalvebod Brygge 31 – ca. 110 m syd-vest for Green Island. Træbryggen var tidligere godkendt til udeservering. Pavillonen er ansøgt anvendt til udeservering for ejendommens medarbejdere, og den er også tilgængelig for offentligheden. Se illustration nedenfor.

Evt. forelæggelse af sagen for Teknik- og Miljøudvalget

Da Teknik- og Miljøudvalget tidligere har taget stilling til etablering af Green Island, orienteres udvalget om den nye ansøgning, så udvalget eventuelt kan anmode om at få sagen forelagt, før forvaltningen træffer afgørelse i sagen.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør

Green Island - illustrationer fra ansøgningen



Pavillonen ud for Kalvebod Brygge 31 - illustration fra ansøgningen

