

## Beboerhøring, tirsdag den 19. september kl. 19.30 i Beboerlokalet

\*\*\*

Sort Kaffe & Vinyl har besluttet sig for at flytte ud af det lille lokale i nr. 4 – pga. den øgede konkurrence fra bydelens mange nye kaffebarer og pladeforretninger, er det nødvendigt med mere plads, hvis butikken skal kunne løbe rundt. Christian Rygaard har derfor i et stykke tid ledt efter egnede lokaler i København, og er nu blevet tilbudt at overtage lejemålet i nabolokalet - det nuværende Affär. Ifølge Affärs lejekontrakt må lokalet kun afstås til lignende erhverv – dvs. salg af antikviteter. Sort Kaffe & Vinyl ønsker forsat at drive pladeforretning og kaffebar, men med udvidede åbningstider og alkoholbevilling. Derfor skal Bestyrelsen tage stilling til om der kan gives tilladelse til netop dette koncept i det pågældende lokale. Og her vil bestyrelsen gerne høre hvad Andelsforeningens medlemmer mener. Man kan læse nærmere om Sort Kaffe & Vinyls udvidede koncept i indkaldelsen til nabohøring, som alle beboere har fået i postkassen.”

TID: Tirsdag den 19. september 2017 kl. 19.30 – 21.30

STED: Beboerlokalet på hjørnet af Skydebanegade og Istedgade

REFERENT: Tina Hald fra SWE, administrationen. Ansvarlig for udarbejdelse af høringskrivelsen.

MØDELEDER: Birthe Qasem, tidligere formand for FSB og BL's 1.kreds (den almene boligsektor).

### DAGSORDEN:

- Velkomst
- Præsentation af referent og mødeleder
- Bestyrelsens oplæg
- Sort Kaffe og Vinyls oplæg/ansøgning
- Temadrøftelser
  - Tema 1: Livet i gaden, gadens udtryk. Beboernes generelle holdning.
  - Tema 2: Trivsel og gener for nærmeste naboer.
  - Tema 3: Tekniske krav.
- Tak for nu og videre proces.

## Beboerhøring, tirsdag den 19. september kl. 19.30 i Beboerlokalet

13. september 2017

### BESTYRELSENS OPLÆG

Den 23. maj 2017 behandlede Bestyrelsen en ansøgning fra Sort Kaffe og Vinyl om at flytte forretningen til hjørnet i nr. 4 (den nuværende Affär) med et udvidet koncept, som indebærer længere åbningstider, udeservering samt alkoholbevilling.

Alle beboere har per brev modtaget oplæg/ansøgning fra Sort Kaffe og Vinyl.

Bestyrelsen gav på mødet tilladelse til at fortsætte ansøgningsprocessen, da der i Bestyrelsen var enighed om at Sort Kaffe og Vinyl er en forretning, som skaber et godt liv og fællesskab i gaden. Dertil kommer at samarbejdet med Christian Rygaard har fungeret godt gennem mange år. Samtidig blev især to forhold drøftet, nemlig at en endelig tilladelse vil kræve dispensation fra den nuværende lejekontrakt samt at Bestyrelsens opgave med at foretage en god vægtning mellem holdninger til en generel udvikling af gaden og gadens liv overfor eventuelle gener og vilkår for de nærmeste naboer var vanskelig at tage endelig stilling til.

Derfor udtalte Bestyrelsen følgende – fra referatet 23/5:

*Sort Kaffe & Vinyl er et brand, som er med til at karakterisere gaden som særlig. Dette vil vi gerne støtte og Bestyrelsen er således positivt indstillet overfor ansøgningen. Den formelle proces kan således iværksættes – herunder ansøgning om de nødvendige byggetilladelser.*

*Flytning betyder at der skal gives tilladelser / dispensation til andre forretningsformer i begge lejemål. Dette er Bestyrelsen indforstået med – der vil dog blive taget specifik stilling til, hvilke forretningstype vi vil tillade i den nuværende kaffebutik og endvidere knytte dispensationerne til den pågældende ansøgning, således at der ved eventuel afståelse ikke automatisk følger ny godkendelse til café-drift med. Ligesom en række krav skal være opfyldt, hvis lejemålet skal tildeles en lejer, der ikke er beboer i gaden. Hvad angår Sort Kaffe & Vinyl vil tilladelsen omhandle kaffe og plade-handel med udvidet sortiment – og således ikke give mulighed for at drive restaurant.*

*Forudsætningen for ansøgningen er, at der tillades udeservering samt gives alkoholbevilling. Der er allerede erfaringer med dette fra Papa Ramen. I evt. udarbejdelse af lejeaftale vil der blive stillet krav vedrørende udeservering (til eksempel tidsbegrænset), antal borde og placering af borde og stole m.v. for at undgå for meget støj og i det hele taget tage hensyn til nærmeste beboere. Ligesom krav til lydisolering af selve lokalet kan forventes.*

*Da en eventuel flytning under alle omstændigheder vil ændre livet i gaden og påvirke ikke mindst de nærmeste naboer, besluttede Bestyrelsen, at der skal gennemføres en nabohøring inden evt. tilladelse kan bevilges. En række detaljer skal drøftes nærmere i den videre sagsbehandling, herunder krav til håndtering af affald m.v. Ved eventuel overdragelse af lejemålet vil der ske en lejeregulering til det aktuelle markedsniveau.*

Debatten der efterfølgende opstod i gaden viste, at der var brug for en grundig forberedelse samt en endnu større involvering af både gadens beboere samt særligt berørte parter. Det blev derfor besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til forberedelse af Beboerhøringen. Arbejdsgruppen har afholdt 3 møder – referater fra møderne kan læses på AB Skydebanens hjemmeside.

Som resultat af gruppens arbejde blev det besluttet, at der udover en Beboerhøring skulle gennemføres en skriftlig høring hos gadens erhverv samt en skriftlig høring hos naboer i opgang 4, 6, 8, 10 og 12.

På arbejdsgruppens første møde blev der formuleret 3 overordnede temaer, som udgør dagsordenen for Beboermødet:

1. Livet i gaden, gadens udtryk. Beboernes generelle holdning.
2. Trivsel og gener for nærmeste naboer.
3. Tekniske krav.

På andet møde blev processen frem mod og efter Beboerhøringen vedtaget. Herunder de kriterier, som Bestyrelsen anvender ved den endelige behandling. På det tredje møde blev indkaldelser til mundtlig og skriftlige høringer udarbejdet.

### **Ad tema 2: Trivsel og gener for nærmeste naboer**

Bestyrelsen har brugt meget tid på at drøfte mulighederne for at sikre trivsel og reducere gener for de nærmeste naboer. Der er således indgået aftaler med Sort Kaffe og Vinyl om:

- Udeservering lukker senest kl. 22
- At der benyttes de samme små borde og stole med armlæn som i dag
- Dette giver en naturlig grænse for antal borde og stole (8 borde – mod 5 i dag)
- Der opsættes markise i stikgaden
- At loftet sænkes og etableres lydisolering

### **Ad tema 3: Tekniske krav**

Ovenstående samt en række tekniske krav reguleres via den lejekontrakt som udarbejdes, hvis der gives tilladelse. De tekniske krav indeholder bl.a.:

- Krav til udsugning / ventilation
- Lydisolering af vinduer
- Affaldshåndtering
- Eventuelt lydsluger
- Svingningsdæmpere afhængig af det valgte køkkenudstyr.

Dispensationer vil i lejekontrakten blive tidsbegrænsede, så der kan ske eventuelle nødvendige tilpasninger. Altså en løbende opfølgning reguleret i kontrakten. Det udgør ligeledes sikkerhed for, at forretningen ikke kan overdrages til andre eller ændre koncept.

Spørgsmål om kompensation har også været drøftet. Der bliver imidlertid ikke ydet kompensation til udvalgte lejligheder. Efter rådgivning fra administrationen samt forespørgsel hos ejendomsmæglere er det ikke Bestyrelsens vurdering at en kaffebar og pladebutik som Sort Kaffe og Vinyl vil påvirke priserne negativt. Samtidig er det Bestyrelsens holdning at ydelse af kompensation vil åbne for en uholdbar praksis, hvor mange beboere med henvisning til beboerlokale, restaurant, isbar, vaskerum m.v. vil kunne pege på specifikke gener.

Venlige hilsner fra,  
*Thorkild, Martin, Line, Jens og Michel*