

## Redegørelse vedrørende La Strada, Gl. Køge Landevej 236

# NOTAT

La Strada er et værtshus beliggende på Gammel Køge Landevej 236.

Værtshuset er en del af en andelsboligforening.

Naboer til bodegaen har igennem de sidste mange år i perioder klaget over gener fra støj og fra lugt af tobaksrøg fra værtshuset.

I 2013 opstår desuden en strid mellem andelsboligforeningen og La Strada om La Strada's opsætning af markiser på facaden.

### Røg- og støjgener fra bodegaen

Med hensyn til de sidste 6-7 år kan det oplyses:

#### 2007

På baggrund af et tilsyn i juli 2007 indskærpede Hvidovre Kommune overfor La Strada, at vinduer og i videst muligt omfang også døre skal holdes lukket.

På baggrund af klage over lugt af tobaksrøg fra La Strada, oplyste La Strada i november 2007, at ventilationsanlægget var blevet tætnet og at en tæthedsprøvning viste, at ventilationsanlægget var tæt. På den baggrund oplyste Hvidovre Kommune, at kommunen betragtede klage over lugtgenerne for afsluttet.

#### 2009

I forbindelse med ansøgning fra La Strada om fornyelse af alkoholbevillingen oplyste Teknisk Forvaltning den 12. marts 2009, at en sag om klager over lugt- og støjgener fra La Strada var afsluttet den 5. november 2007 og at der ikke efterfølgende var blevet klaget over bodegaen.

Hvidovre Kommune modtager i december 2009 klage over støj (livemusik) fra bodegaens overbo. La Strada var ikke enig i klagen, og det blev aftalt med klager, at han, hvis der kommer nye støjende episoder, skulle det konkrete tidspunkt noteres, og kommunen skulle efterfølgende kontaktes.

#### 2010

Den 9. februar 2010 modtager Hvidovre Kommune klage over støjgener fra La Strada. Der klages igen over støj fra livemusik.

Den 15. marts 2010 oplyser formanden for andelsboligforeningen, at foreningen ville finde en løsning med La Strada, så der kunne spilles livemusik uden at naboerne generes. Det blev aftalt, at Hvidovre Kommune ville afvente tilbagemelding fra bestyrelsen i andelsboligforeningen.

Hvidovre Kommune erfarer, at andelsboligforeningen på en generalforsamling havde afvist at tillade livemusik på La Strada, og i april 2010 modtager Hvidovre Kommune klage over musikafspilning herunder livemusik.

BY- OG  
TEKNIKFORVALTNINGEN

By- og Teknikforvaltningen  
Plan- og Miljøafdelingen  
Souschef:  
Else Marie Jakobsen

Sagsnr.: 12/29073  
Doknr.: 115588/14

Dato: 09-05-2014/emj

La Strada oplyser herefter, at der ikke længere vil blive spillet livemusik, men kun musik fra en jukeboks, som har en lydbegrænsning.

### **2011**

I forbindelse med ansøgning fra La Strada om fornyelse af alkoholbevillingen oplyste Teknisk Forvaltning den 9. juli 2011, at en sag om klage over støjgener fra La Strada var afsluttet i februar 2010, og at der ikke efterfølgende er blevet klaget over bodegaen.

### **2012**

Den 6. juli 2012 klager ejendomsadministratoren over røggener fra La Strada.

I efteråret 2012 henvender Hvidovre Kommune sig til arbejdstilsynet, fordi værtshusets serveringslokale var over 40 m<sup>2</sup>, der er grænsen for, hvornår der må ryges på et værtshus. Efter arbejdstilsynets henvendelse har værtshuset indrettet garderobe i noget af serveringslokalet, hvorefter serveringslokalet nu er mindre end 40 m<sup>2</sup> og rygning derfor tilladt.

### **2013**

Da der stadig klages over røggener bestiller Hvidovre Kommune i foråret 2013 en røgmåling hos Teknologisk Institut, og efter flere rykkere til Institutet får kommunen røgrapporten i juli 2013.

Rapporten viste, at røgen fra La Strada suges ud af værtshuset, og blæses op gennem en eksisterende skorsten. Derved bliver røgen også blæst ind i etageadskillelserne ved utætheder, og der opstår røggener i nogle af lejlighederne.

På baggrund af rapporten blev det aftalt med ejeren af værtshuset, at der etableres et nyt luftafkast udenfor huset i et rør, der går over tagryg. Det blev aftalt, at det nye afkast etableres inden udgangen af september måned 2013.

La Strada ansøger Hvidovre Kommune om en tilladelse til at etablere det nye luftafkast, men for at kunne give en byggetilladelse skal Hvidovre Kommune bruge en fuldmagt fra husets ejer, det vil sige andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen vil ikke give denne fuldmagt, før La Strada fremviser et projekt fra et professionelt ventilationsfirma. Dette mener La Strada ikke, at andelsboligforeningen har krav på, og La Strada nægter at fremsende et sådan projekt.

Hvidovre Kommune foreslår flere gange, at der holdes et møde mellem formanden for andelsboligforeningen og ejerne af La Strada for at finde en løsning på problemet. Formanden for andelsboligforeningen vil kun deltage i et møde, hvis foreningens advokat deltog. Mødet blev aldrig afholdt.

I november 2013 påbyder Hvidovre Kommune La Strada, at det inden den 1. januar 2014 skal sikres, at der ikke kommer tobaksrøg fra værtshuset og ind i de tilstødende lejligheder.

Samtidig med dette havde andelsboligforeningen anlagt sag mod La Strada med krav om, at La Strada skal smides ud af andelsboligforeningen. På et retsmøde i boligretten den 19. december 2013 blev sagen udskudt til den 25. februar 2014.

Hvidovre Kommune har oplyst overfor andelsboligforeningen og La Strada, at kommunen vil få foretaget en støjmåling efter aftale med overboerne, når afgørelsen i boligretten foreligger.

## **2014**

I starten af januar 2014 anmoder La Stradas advokat om at fristen for efterkommelse af påbuddet bliver udskudt til efter retsmødet den 25. februar 2014, fordi man ikke ønskede at bruge penge på at opfylde påbuddet, hvis La Strada bliver smidt ud af andelsboligforeningen.

På den baggrund forvarsler Hvidovre Kommune et nyt påbud, hvoraf det fremgår, at kommunen har til hensigt at annullere påbuddet fra november 2013 og meddele en ny frist for nedbringelse af lugtgenerne fra La Strada til senest den 28. marts 2014. Det nye påbud fremsendes endeligt den 3. marts 2014.

Retten i Glostrup frikender sidst i marts 2014 La Strada i sagen mod andelsboligforeningen. Alligevel vælger La Strada at lukke bodegaen den 31. marts 2014. Da der dermed ikke længere er nogen virksomhed i drift, er der ikke noget grundlag for at håndhæve påbuddet vedrørende lugtgener. Såfremt bodegaen åbner igen, vil Hvidovre Kommune fortsætte håndhævelsen af påbuddet samt fortsætte gennemførelsen af en støjmåling efter nærmere aftale med naboerne.

Hvidovre Kommune har efter La Strada's lukning oplyst andelsboligforeningen om, at La Strada's bevilling var bortfaldet. Det var konklusionen på baggrund af en oplysning fra politiet om at næringsbrevet ikke var fornyet pr. 1. april. La Strada har efterfølgende oplyst, at der var tale om en fejl i næringsbrevdatabasen, hvilket skulle være rettet nu med tilbagevirkende kraft. Det betyder, at La Strada uden videre kan genåbne uden at skulle søge om ny bevilling.

## **By- og Teknikforvaltningens bemærkninger til sagen om lugtgener**

Andelsboligforeningen har været stærkt utilfredse med, at kommunen udarbejder et nyt påbud frem for at håndhæve det oprindelige påbud fra november 2013.

Med det nye påbud har Hvidovre Kommune udvist forståelse for, at virksomheden gerne vil afvente udfaldet af en igangværende retssag om mulig eksklusion af foreningen, før der investeres i et ventilationsudstyr. På den anden side kan kommunen ikke vente i årevis på at regulere lugt- eller støjgener, fordi der er uafsluttede retssager, som kan have betydning for den fortsatte drift. Det er normal praksis, at en eventuel forestående afvikling af virksomheden indgår i den proportionalitetsvurdering, som kommunen altid skal foretage i forbindelse med et indgreb. I den konkrete sag har kommunen vurderet, at sagens løsning kan tåle en udsættelse på ca 3 måneder, men gør det samtidig klart overfor La Strada i udkastet til det nye påbud, at en eventuel manglende afklaring i forbindelse med retsmødet

den 25. februar ikke ændrer ved, at der senest den 28. marts skal være fundet en permanent løsning på lugtgenerne.

Det fremgår endvidere af påbudet, at det nuværende ventilationsanlæg skal afbrydes, så det ikke umiddelbart kan tændes. Da ventilationsanlægget ifølge lugtrapporten er en del af problemet, er det kommunens vurdering, at ved at afbryde ventilationssystemet er røgproblemerne mindsket betragteligt, men at dette ikke er den hele og endelige løsning. La Strada har i december aftalt med kommunen, at ventilationssystemet blev afbrudt, og kommunen har ved tilsyn den 31. januar i år konstateret, at dette er sket.

Hvidovre Kommune påbyder en nedbringelse af lugtgenerne, men hvordan det i praksis løses er op til bodegaen. La Strada har i 2013 som nævnt ansøgt om tilladelse til at etablere et afkast udvendig på bygningen, hvilket kræver en byggetilladelse og dermed en fuldmagt fra andelsboligforeningen. Dette er årsag til uoverensstemmelser mellem La Strada og andelsboligforeningen. Hvidovre Kommune har oplyst parterne om, at uenigheden vedrørende fuldmagten er kommunen uvedkommende, idet Hvidovre Kommune ikke kan aftvinge foreningen en fuldmagt eller bestemme på hvilket grundlag den bør gives. Kommunen har endvidere oplyst parterne om, at en løsning på sagen vedrørende lugtgenerne forudsætter et samarbejde mellem sagens parter, og kommunen har opfordret parterne til at genoptage dialogen og nå til enighed om en løsning på det fælles problem.

## **Markise-sagen**

### **Tidligere godkendt tilladelse**

Den 14-08-2003 ansøger Profil Markiser, Gl. Lyngvej 64-66, 3450 Allerød om tilladelse til opsætning af skilte og markiser på ejendommen, La Strada Bodega.

Den 18-09-2003 udstedes tilladelse til opsætning af skilte og markiser. Sagnr. 52952

Tilladelsen er i henhold til bygningsreglement 1995 gældende for 1 år. Tilladelsen udnyttes ikke og bortfalder juridisk den 18-09-2004.

### **Nuværende forløb. Sagsnr. 13/26865**

09-07-2013 La Strada Bodega sender ansøgning om opstilling af borde og stole, samt en markise på ca. 14 meter i længden. Der ansøges om opstilling af 4 borde 80 x 80cm. + 8 stole, efter kommunes gældende regler for udendørsservering.

01-08-2013 Efter høring hos Vej- og Parkafdelingen, meddeles der afslag på opstilling af borde og stole på fortovsarealet.

Den 02-08-2013 oplyste vi på mail, til La Strada Bodega, at hvis den tidligere tilladelse fra 2003, bliver fulgt kræves der ikke ny tilladelse, men hvis der ønskes noget andet opsat, skal vi have tegning/foto samt en ansøgning.

24-08-2013 Andelsboligforeningens formand forespørger om Hvidovre Kommune har givet tilladelse til opsætning af markiser.

15-09-2013 Andelsboligforeningen orienteres om den tidligere godkendelsessag fra 2003.

17-09-2013 Andelsboligforeningen oplyser, at der ikke har været markiser oppe i 10 år, samt at markiserne skæmmer facaden. Andelsboligforeningen mener, at markiserne er opsat ulovligt og kræver dem fjernet.

22-09-2013 La Strada sender billeder og oplyser, at markiserne er opsat.

14-10-2013 Andelsboligforeningen orienteres om, at den tidligere sag nu kan ses på weblager.dk, samt at vi mener, at de nye markiser er en udskiftning, og derfor er der ikke grundlag for at La Strada søger igen.

11-11-2013 Andelsboligforeningen mener, at det er en fejl, at Hvidovre Kommune har givet tilladelse til opsætning af markiser. Der refereres til, at den tidligere tilladelse ikke er gældende, da markiserne aldrig blev sat op og tilladelsen var givet til den tidligere andelshaver.

La Strada henvender sig til kommunen om, at den gamle tilladelse er bortkommet og derfor ansøges der på ny. Da vi har den gamle sag, sender vi nedenstående svar:

*La Strada oplyses, at følger de den tidligere tilladelse fra sag 52952 fra 2003, kræves der ikke ny tilladelse. Vil man have noget andet opsat, skal vi have tegning/foto samt en ansøgning.*

14-11-2013 Vi orienterer andelsboligforeningen om, at vi undersøger sagen nærmere.

14-11-2013 Andelsboligforeningen oplyser, at bestyrelsen ikke vil godkende "disse forfærdelige markiser". Mailen er også sendt til formanden for TMU og Teknisk Direktør, Andelsboligforeningen har inddraget sin advokat i sagen.

Ved tilsyn den 14-11-2013, konstaterede vi, at markiser var opsat og at der var opsat en ekstra markise over indgangsdøren i forhold til tidligere.

Vi måtte derefter drage den konklusion, at der skal søges om tilladelse til opsætning af markiserne, da overdækningerne ikke sidestilles med den tidligere tilladelse. Markiserne, som er faste og skal betegnes som overdækninger, skal derfor lovliggøres, da de må betragtes som ulovligt opsat.

28-11-2013 Sendt mail til La Strada med ordlyden:

*"Vi har ved tilsyn konstateret, at markiserne ikke helt er i overensstemmelse med den tidligere tilladelse, specielt er markiserne fast monteret, (kan ikke rulles ind), og skal derfor benævnes som faste overdækninger. Desuden er der opsat en ekstra over indgangsdøren. Vi vurderer derfor, at overdækningerne ikke kan høre ind under den tidligere tilladelse og der må en ny tilladelse til".*

*Vi skal derfor anmode om, at der fremsendes ansøgning, beskrivelse med fuldmagt for ejer. Når vi har modtaget ovennævnte, kan vi umiddelbart meddele tilladelse/godkendelse*

*Da de nye markiser er næsten identiske med de tidligere tilladte, bortset fra at de ikke kan rulles ind, har forvaltningen vurderet, at der ikke vil være grundlag for at give afslag på en ny ansøgning, under forudsætning af at øvrige formalia er i orden, som f. eks. Fuldmagt fra andelsforeningen”.*

29-11-2013 La Strada oplyser, at de opsatte markiser er i overensstemmelse med tilladelsen i den gamle sag og henviser til de godkendte markisetyper i sagen. Der anmodes samtidigt om et møde, evt. med en overordnet.

11-12-2013 Vi meddeler La Strada, at vi gennemser sagen igen og søger oplysninger, om der har været opsat markiser tidligere, f. eks. ved gennemsyn af luftfoto.

12-12-2013 Andelsforeningen har sendt e-mail om, at de fastholder deres synspunkt om, at markiserne ikke følger den tidligere tilladelse.

19-12-2013 Redegørelse udarbejdes til By- og Teknikforvaltningen, By- og Teknikdirektør Anders Thanning.

09-01-2014: Brev til La Strada vedrørende status på sagen, herunder at ”I fortsættelse af vores mailkorrespondance, skal vi hermed opsummere sagen vedrørende opsætning af markiser/overdækninger på ovennævnte adresse.

*Den 09-07-2013 fremsender I mail, med ansøgning om opstilling af borde og stole, samt opsætning af en markise på ca. 14 m. i længden.*

*Den 02-08-2013 oplyste vi på mail, at hvis den tidligere tilladelse fra sag 52952 fra 2003, bliver fulgt kræves der ikke ny tilladelse, men hvis der ønskes noget andet opsat, skal vi have tegning/foto samt en ansøgning. I dette svar antog vi, at byggetilladelsen fra 2003 var blevet udnyttet og at man ønskede, at forny markiserne.*

*Det har nu vist sig, at den tidligere byggetilladelse fra 2003 aldrig blev udnyttet, så de opsatte markiser/overdækninger kan ikke betragtes som en udskiftning eller renovering. En byggetilladelse bortfalder ifølge byggelovens § 16, stk.7 automatisk, hvis den ikke udnyttes indenfor et år.*

*Ved tilsyn den 14-11-2013, konstaterede vi, at markiserne ikke helt er i overensstemmelse med den tidligere tilladelse, idet markiserne er fast monteret, (kan ikke rulles ind). Markiserne skal derfor benævnes som faste overdækninger. Desuden er der opsat en ekstra markise over indgangsdøren.*

*Da den tidligere tilladelse aldrig blev udnyttet, og de opsatte markiser er faste overdækninger, må vi drage den konklusion, at overdækningerne ikke kan sidestilles med den tidligere tilladelse. Overdækningerne skal derfor lovliggøres, da de må betragtes som ulovligt opsat.*

*Ifølge Byggelovens § 16, er der 2 måder at lovliggøre overdækningerne på.*

*I vejledningen til bygningsreglementet fremgår det, at hvis det er muligt, kan der ske retlig lovliggørelse ved, at der fremsendes ansøgning, beskrivelse med fuldmagt fra ejer.*

*Er en retlig lovliggørelse ikke mulig, skal forholdet lovliggøres fysisk ved nedtagning af overdækningerne.*

*Vejledningen siger endvidere, at ud fra hensynet til proportionalitetsprincippet bør den retlige lovliggørelse af en bebyggelse vælges frem for den fysiske lovliggørelse, hvis dette er muligt.*

*For at lovliggøre forholdene skal By- og Teknikforvaltningen bede om enten en ansøgning om byggetilladelse eller en nedtagning af markiserne. By- og Teknikforvaltningen afventer Jeres stillingtagen til lovliggørelsen og vi skal anmode om svar indenfor 14 dage”.*

27-01-2014 Modtager kommunen brev fra advokat Gert Nørrevang som oplyser, at byggelovens § 16, stk. 7 ikke kan anvendes, idet der efter hans vurdering er givet tilladelse (mundtligt), i oktober 2013.

06-02-2014 Mail fremsendt til Advokat Gert Nørrevang om, at vi fastholder, at opsatte markiser kræver byggetilladelse.

28-02-2014 Varsel om påbud efter byggeloven fremsendt til Andelsboligforeningen og La Stradas advokat (Gert Nørrevang).

25-03-2014 Telefonisk aftalt med Anita Reingard, at der fremsendes 2 x kopi af varsel om påbud efter byggeloven af 28-02-2014.

02-04-2014: Tilsyn på stedet. Markiser fortsat opsat på ejendommen. Der er heller ikke modtaget fuldmagt fra ejendommens ejer.

04-04-2014 Påbud om lovliggørelse efter byggeloven fremsendt til ejendommens ejer og kopi til advokat Gert Nørrevang. Påbud udløber 05-05-2014 efter kommunens lukketid.

05-05-2014 Der er ikke modtaget fuldmagt fra ejendommens ejer eller anden korrespondance.

08-05-2014 tilsyn på ejendommen. Overdækninger/markiser er fortsat opsat på ejendommens facade. Forholdet bliver herefter politianmeldt ifølge påbuddet af 04-04-2014.

### **Status**

Ifølge Statsforvaltningen skal kommuner søge at begrænse kommunens udgifter til erstatning, herunder udgifter i forbindelse med gennemførelse af en retssag. Til grund for denne vurdering har kommunen et vist spillerum, der blandt andet omfatter vurderingen af, med hvilken sikkerhed kommunen ved en retssag ville blive dømt erstatningsansvarlig.

Hvidovre Kommune har på den baggrund bedt advokatfirmaet Energi og Miljø om en vurdering af, om kommunen i markise-sagen har handlet ansvarspådragende i forhold til de erstatningsretlige regler.