

Sag: Vedr.: Stege Biograf - matr. nr. 225 Stege bygrunde - Storegade 57.

EFS/AC/LL
Sagsbehandling:

Til sekretariatet

Teknisk forvaltning har på foranledning af vedtagelsen i økonomiudvalget og kulturudvalget besigtiget ovennævnte bygning med henblik på en evt. erhvervelse.

Teknisk forvaltning og vicebrandinspektøren har den 27. januar 1984 gennemgået bygningen og skal udtale følgende:

1) Bygningsmæssige forhold.

Tagkonstruktionen, der er en gitterkonstruktion opspændt i jernbjælker beklædt med brædder og tagpap, skønnes at være i tålelig stand, idet dog ca. halvdelen af tagdækningen er af ældre dato og må forventes udskiftet i løbet af en årrække. Væggene angives at være dels 36 og 24 cm massiv mur. Der er enkelte steder konstateret revnedannelser i ydermuren.

Loftkonstruktionen er tilsyneladende ikke isoleret, medens vægge og loft er beklædt med bløde træfiber-plader på lister, hvilket i dag er en ulovlig konstruktion.

Gulvet er trægulv på strøer i tålelig stand, idet der dog enkelte steder er konstateret vibrationer ved gang. Gulvet er uisolert. Gulvtæpper er stærkt slidte.

I forhallen findes billetsalgssted samt en kiosk.

På 1. sal findes operatørrum, 1 lille smalt rum med el-tavler samt en lille loge. Trappen til 1. sal er meget trang og er beliggende i den del af ejendommen, der er foreslået frastykket.

Bag scenen er der redskabsrum, og under scenen er der kælder med fyrrum. Fyret er et oliefyr af ældre dato til luftopvarmning. Der er jordtank.

2) Sanitære forhold.

Der findes et gårdpissoir samt et indendørs toiletrum til damer med toilet og en håndvask.

I operatørrummet findes en håndvask.

3) Inventar.

Stolene er beklædt med plastik på polster og er af ældre dato. Der er i alt 260 siddepladser.

Der findes filmlærred og 2 forevisningsapparater. Teknisk forvaltning er ude af stand til at bedømme kvaliteten af disse ting.

4) Matrikulære forhold.

Grunden er 840 m² og den er bebygget med 876 m² etageareal, hvoraf biografens bygning udgør 313 m². Dette giver udnyttelsesgrad på 105%.

Ved ændret anvendelse og/eller ombygning vil der blive stillet følgende krav:

- ad 1) Brandsikring af biografbygningen bestående i
- a) beklædning af vægge og lofter af klasse I materiale (branddrøjt),
 - b) etablering af flugtveje ad naboarealerne fra have- og gangarealet,
 - c) opsætning af slukningsmateriel.

Herudover må der muligvis etableres visse personalefaciliteter.

Bygningen gør et stærkt forsømt indtryk og der må påregnes udgifter til maling, tagrender, isolering, tagpappålægning, mur-reparationer m.v.

ad 2) Sanitære forhold.

Der må sandsynligvis påregnes, at der skal etableres nye toiletter til såvel damer som herrer samt toilet til personale.

Såfremt aktiviteterne skal udvides udover en biografdrift, må der formentlig påregnes etableret et mindre køkken og omklædningsfaciliteter.

ad 3) Inventar.

På ca. 130 stole er stofbetrækket på de polstrede stolerygge meget dårligt. Gulvtæpper skal i det væsentlige udskiftes.

ad 4) Matrikulære forhold.

Det har tidligere været forudsat at udstykningen kunne ske efter der på vedlagte situationsplan 1:200 dateret 13/7-79 viste måde.

Dette har medført, at bebyggelsesprocenterne er blevet 46 og 325 for henholdsvis biografbygningen og beboelsesbygningen.

Det skønnes tvivlsomt at denne sidste meget høje bebyggelsesprocent kan godkendes af planstyrelsen.

Der er derfor udarbejdet et andet udstykningsforslag vist på plan 1:200 dateret 31/1-84.

Bebyggelsesprocenten bliver herefter ca. 96% og ca. 109% for henholdsvis biograf- og beboelsesbygning.

Dette udstykningsforslag indebærer således at de fremtidige bebyggelsesprocenter ikke overstiger 110%, hvorfor kommunalbestyrelsen og ikke planstyrelsen skal dispensere for den fremtidige bebyggelsesprocenter jfr. kommuneplanlovens § 47 stk. 2.

I forbindelse med udstykningen vil forslaget medføre,

at der skal opstilles en brand- og flammesikret trappe til operatørrummet.

at 2 vinduer i beboelsesbygningens stueetage skal sikres evt. tilmures.

at der træffes særlige foranstaltninger ved et altandørsparti på 1. salen.

at der tinglyses deklARATIONER på begge ejendomme vedrørende færdselsret, og

at kommunalbestyrelsen meddeler dispensationer fra adskillige af bygningsreglementets bestemmelser vedrørende bebyggelse omkring naboskel og fra bygningsreglementets brandmæssige bestemmelser samt fra kommuneplanlovens bygningsregulerende bestemmelser.

Hvordan alle disse krav til toiletrum, trappe, kiosk m.v. skal løses, kræver en mere detaljeret projektering.

Teknisk forvaltning har dog skønmæssigt anslået omkostningerne til 190.000,- kr. Før yderligere projektering bør der træffes en politisk beslutning, om de aktiviteter der skal foregå i biografen fremover.

Teknisk forvaltning, den 31. januar 1984.

f. Erik F. Storm

Sv. Klagenberg

