



8. februar 2019

Sagsnr.
2019-0038821

Dokumentnr.
2019-0038821-3

Sagsbehandler
CBY

Bilag 2 - Notat med svar på spørgsmål fra politikere

I december 2018 og primo januar 2019 havde Teknik- og Miljøudvalget en række spørgsmål til sagen om ØsterGro. Nedenfor er svarene samlet og opsummeret.

Status for tagfladen på Æbeløgade og tagfarmen ØsterGro

De midlertidige tilladelser, der er meddelt til foreningen ØsterGro, er udløbet. De eksisterende forhold på tagfladen er derfor ulovlige.

Foreningen ØsterGro har alene søgt om byggetilladelse til forholdene på tagfladen og har i den forbindelse ikke redegjort for omplacering af alle de påkrævede parkeringspladser på tagfladen.

Det ansøgte angår forhold på tagfladen, og der er 24 parkeringspladser på tagfladen, som skal være tilgængelige, fordi parkeringspladserne er blevet krævet i byggetilladelser til eksisterende bygninger på ejendommen.

Planlovens dispensationsmuligheder i forhold til fravigelse af lokalplanens parkeringsnorm kan i forhold til det ansøgte ikke bringes i anvendelse. Se nærmere under afsnittet om dispensationsmuligheder efter planloven.

Forvaltningens undersøgelser

Forvaltningen har på baggrund af den løbende dialog med foreningen ØsterGro og politisk ønske om bibeholdelse af de ulovlige forhold på tagfladen af Æbeløgade 4 helt ekstraordinært gennemgået ejendommen og to tilstødende ejendomme for eventuelt frivilligt etablerede parkeringspladser.

Frivillige parkeringspladser på ejendommene kunne i givet fald bruges til omplacering af parkeringspladserne på tagfladen.

Ved gennemgangen af ejendommenes byggesager er det desværre blevet klart, at der ikke er frivillige parkeringspladser på ejendommene.

Påstand om fiktive parkeringspladser og skrivebordsøvelser

Det forhold, at ejer og lejer oplever, at tagfladen af Æbeløgade 4 ikke har været anvendt til parkering, men alene til oplag af uindregistrerede biler, er uden relevans for sagen. Ejer og lejers oplevelse af, hvad der har foregået på tagfladen ændrer ikke på, at parkeringspladserne er

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

stillet som krav i byggetilladelser til eksisterende bygninger på ejendommen.

Det er ejer, der selv i sin tid har ønsket de påkrævede parkeringspladser omplaceret til tagfladen af Æbeløgade 4 i forbindelse med ombygning og tilbygning på ejendommen.

Det er den til enhver tid værende ejer, der er forpligtet til at opfylde vilkår i byggetilladelser.

Byggemyndigheden kan ikke bestemme, at parkeringspladserne på tagfladen skal tages i brug, men myndigheden kan kræve, at parkeringspladserne skal være tilgængelige.

Det vil sige, at parkeringspladserne ikke må nedlægges eller anvendes til oplag af uindregistrerede biler, plantebede, bebyggelse eller på anden måde være utilgængelige.

Det betyder også, at ejer er forpligtet til at sikre, at bilelevatoren er funktionsdygtig således, at parkeringspladserne på tagfladen er tilgængelige.

Hvordan ejer vælger at administrere brugsretten til parkeringspladserne, er ikke et forhold, som kommunen kan blande sig i.

Ejer kan således uden kommunens mellemkomst vælge at sælge brugsretten til parkeringspladserne. Det gælder både parkeringspladser udenfor og indenfor bygningen. De påkrævede parkeringspladser skal blot være etablerede og tilgængelige.

Dispensationsmuligheder efter byggeloven

Parkeringspladserne på tagfladen er alle parkeringspladser, der er stillet krav om i byggetilladelser til eksisterende bygninger på ejendommen.

Parkeringspladserne er således påkrævede og betegnes som byggelovsparkeringspladser.

Efter byggeloven er der to muligheder for dispensation fra krav om, at parkeringspladserne skal være på egen grund:

- Dispensation ved indbetaling til parkeringsfond
(*Der har ikke tidligere været oprettet parkeringsfond i Københavns Kommune.*)
- Dispensation ved andet forpligtende grundlag.

(Ejer kan indgå aftale med en anden grundejer om at placere parkeringspladserne på denne anden grund.)

Dispensationsmuligheder efter planloven

Dispensationsmuligheder efter planloven bliver først relevant, når der er ansøgt om en væsentlig anvendelsesændring af bygningerne på ejendommen og samtidig er søgt om dispensation fra lokalplanens parkeringsnorm.

Fravigelse af lokalplanens parkeringsnorm forudsætter dispensation fra lokalplanens parkeringsnorm.

Løsningsmuligheder for tagfarm på Æbeløgade 4

Det er op til ejer, hvordan han vil løse parkeringsforholdene på ejendommen, herunder kombinere nedenfor opremsede løsningsmuligheder, som alle forudsætter byggemyndighedens tilladelse.

- Ejer kan vælge at omplacere de påkrævede parkeringspladser på tagfladen et andet sted på ejendommen.
- Ejer kan omplacere de påkrævede parkeringspladser på en anden ejendom i området. Det forudsætter dispensation efter byggeloven og tinglysning på begge ejendomme, hvor kommunen er angivet som påtaleberettiget.

Omplacering af parkeringspladserne et andet sted på ejendommen eller på en anden grund i området kan indebære en økonomisk udgift for ejer.

- Parkeringsfondsløsningen forudsætter, at der oprettes en parkeringsfond i kommunen, og at både kommunen og ejer hver især er indstillet på at indbetale et beløb for parkeringspladserne, der kan etableres på vejareal.
- Ejer kan vælge at nedrive den eller de bygninger, der er årsag til parkeringskravet.
- Ejer kan søge om en væsentlig anvendelsesændring af eksisterende bygninger på ejendommen.

Det er en forudsætning, at der med den ønskede anvendelsesændring også følger et ændret parkeringsbehov.

Forvaltningen bemærker, at en eventuel dispensation sagligt skal kunne begrundes

Forlængelse af udløbet midlertidig tilladelse

Foreningen ØsterGro havde alene søgt byggetilladelse til et midlertidigt 2-årigt projekt på tagfladen af Æbeløgade 4, som der blev givet tilladelse til.

Var der dengang blevet søgt om 3-årigt projekt, ville der givetvis også været givet tilladelse til det på samme lempelige vilkår.

I forbindelse med byøkologiske tiltag i kommunen fik projektet økonomisk støtte via Sharing Copenhagen.

Den midlertidige tilladelse omfattede plantebede, køkkenbebyggelse, wc-rum og drivhus på tagfladen af Æbeløgade 4.

Den midlertidige tilladelse udløb ved udgangen af januar 2016, og foreningen ØsterGro blev vejledt om lovliggørelse af forholdene på tagfladen, herunder redegøre for en anden placering af parkeringspladserne.

Foreningen ØsterGro har i 2018 ansøgt om at bibeholde de etablerede forhold på tagfladen og har samtidig søgt om anvendelse af tagfladen til restaurant.

Igennem de sidste 3 år har der været en løbende dialog med foreningen ØsterGro om lovliggørelse, og der blev i 2018 bekendtgjort et tillæg til lokalplanen, der muliggjorde byggetilladelse til anvendelsen af tagfladen til restaurant, og en placering af ejendommens påkrævede parkeringspladser et andet sted i kvarteret.

Der kan ikke blive tale om en forlængelse af den midlertidige tilladelse, da tilladelsen er udløbet.

Hvis der skal gives en ny midlertidig tilladelse, skal der foreligge en saglig begrundelse for midlertidigheden.

Midlertidighed i byggelovgivningen anvendes i de tilfælde, hvor byggeforetagendets særlige art, udførelsesmåde, beliggenhed eller andre særlige omstændigheder gør en tidsbegrænsning påkrævet.

Det vil være en omgåelse af loven at behandle forholdene på taget af Æbeløgade 4 som et midlertidigt forhold, da der ikke er en saglig begrundelse for at behandle ansøgningen som midlertidig.

En tidsbegrænset tilladelse afhænger af, om der er en saglig begrundelse for at tidsbegrænse tilladelsen.

En ansøgning om en midlertidig tilladelse skal således sagligt begrundes uanset, om der søges om midlertidig tilladelse for 2 eller 3 år.

Midlertidige tilladelser gives typisk til pavilloner, der opstilles som led i renovering af skoler, institutioner eller kontorbygninger eller for at løse et akut pladsbehov. Det bemærkes, at der er lempeligere krav om energiforbrug, hvis der er tale om en midlertidig byggetilladelse til pavilloner mv.

Ensretning af gade som løsning

Udfordring med parkeringspladserne på tagfladen af Æbeløgade 4 kan i sig selv ikke løses med at ensrette gader i området.

Parkeringspladser, der tilknyttet byggetilladelser til eksisterende bygninger, skal som udgangspunkt placeres på egen grund, da en anden placering ellers forudsætter dispensation.

Placering af parkeringspladser på vejareal forudsætter, at ejer søger om dispensation ved indbetaling til en parkeringsfond.

Der har ikke hidtil været oprettet parkeringsfonde i Københavns Kommune.

Byfornyelseslovgivningen som løsning

Byfornyelseslovens formål er at sikre gode boligsociale forhold, og med byfornyelsesloven kan kommunen træffe beslutning om områdefornyelse, bygningsfornyelse og friarealer.

Ejendommen, hvorpå bygningen på Æbeløgade 4 er beliggende, består af 3 erhvervsbygninger, der alle er i brug, og ejendommen er efter lokalplanen fastlagt til blandet erhverv.

På den tæt bebyggede ejendom er friarealet stort set ikke-eksisterende. Foruden de påkrævede parkeringspladser på tagfladen af Æbeløgade 4 er der godkendt parkering på gårdarealets terræn. Ejendommen deler ikke gårdareal med andre ejendomme.

Byfornyelseslovgivningen kan ikke bruges til at nedlægge parkeringspladser, der er stillet som et vilkår i en byggetilladelse til en eksisterende bygning, og kan derfor heller ikke fjerne de påkrævede parkeringspladser på tagfladen af Æbeløgade 4.

Det er op til ejendomsejeren, hvordan han vil løse parkeringsforholdene på ejendommen inden for de lovmæssige rammer, som er byggeloven og planloven.