



Bilag 7 Notat om lovliggørelse af skorstenen.

Skorstenen på Enghavevej 12-14 er fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan nr. 554 "Sundevedsgade-karreen", og den må derfor kun reduceres eller rives helt ned efter en dispensation fra lokalplanen.

Skorstenen er af sikkerhedsmæssige grunde påbegyndt nedrevet af bygherre og senere efter påbud fra kommunen reduceret fra 31 til 20 meter af samme grund.

Uanset påbuddet om nedrivning, er der ikke givet dispensation til at opretholde den i reduceret højde, og derfor er forholdet ikke lovligt efter planloven (lokalplanen).

Reduktionen kan gøres lovlig ved en retlig lovliggørelse i form af en dispensation.

Alternativt skal der ske en fysisk lovliggørelse i form af genopførelse. Hvis der skal ske en fysisk lovliggørelse, vil det kræve, at skorstenen rives helt ned og genopbygges igen, fordi den tilbageværende skorsten ikke kan bære, at de 11 meter bygges på igen. Det er anslået, at en fuld genopbygning vil koste mellem 5 og 8 mio. kr. ekskl. moms

Faktum

Skorstenen blev opført i 1887 i hårdtbrændte tegl med kalkmørtel. Sten og fuger er med tiden blevet porøse, blandt andet fordi kalkmørtel ikke er modstandsdygtigt over for den syre, der dannes ved forbrænding. Hvis man reducerer skorstenen med 11 meter, som sket, kan det fjerne noget af belastningen på den nederste del og med en reparation af fugerne i den nederste del vil den fremover være stabil nok til at modstå vind og vejr.

Den juridiske afvejning

Spørgsmålet om, hvorvidt der skal kræves fysisk lovliggørelse eller om der skal gives en dispensation, baseres på en konkret vurdering og en afvejning af en række omstændigheder og hensyn, som kan grupperes som planlægningsmæssige hensyn, hensynet til retshåndhævelsen, spørgsmålet om god eller ond tro, proportionalitetsbetragtninger og hensynet til at undgå samfundsmæssige værdispild.

Det bemærkes indledningsvist, at det ikke er et sagligt planlægningsmæssigt hensyn at lægge vægt på, at bygherren

6. maj 2019

Sagsnr.
2019-0055499

Dokumentnr.
2019-0055499-8

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

påbegyndte reduktionen af skorstenen, før kommunen gav tilladelse hertil.

Planlægningsmæssige hensyn

Det er vurderet, at skorstenen har en bevaringsværdi og, at den derfor i lokalplanen er fastlagt som bevaringsværdig. Det er et planlægningsmæssigt hensyn.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og i den efterfølgende høring var der mange, der talte for, at en række bygninger, herunder skorstenen, på ejendommene langs Enghavevej skulle bevares ("Slagtergårdene"). Der var også en fredningssag, men det blev besluttet ikke at frede bygningerne, fordi bygningerne ikke indeholdt de helt særlige arkitektoniske og historiske kvaliteter, der kan begrunde en fredning. Bygningerne udgør dog et særligt kulturmiljø.

Beslutningen med lokalplanen blev, at skorstenen og det såkaldte Hollænderhus blev fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen. De øvrige bygninger var i så dårlig stand, at det ikke var rimeligt/hensigtsmæssigt sammenholdt med deres relative bevaringsværdi at fastlægge dem som bevaringsværdige. Såfremt de øvrige bygninger var blevet udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen havde det ikke været muligt at opføre det byggeri på grundene, som nu er under opførelse.

På tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen forelå der ikke oplysninger om, at også skorstenen var i så dårlig stand, at den inden for kort tid ville udgøre en sikkerhedsrisiko.

Det planlægningsmæssige hensyn om at bevare så meget som muligt af det gamle kulturmiljø taler for at bevare skorstenen i sin helhed.

I den reducerede højde vil skorstenen stadig udgøre et synligt spor fra det tidligere kulturmiljø. Den lavere skorsten vil kunne ses af relativt færre, men den vil være fuldt synlig i karreen og indgå i gårdmiljøet.

Den nederste del kunne ikke bære den øverste del. Hvis skorstenen skal have fuld højde igen, skal den rives helt ned og genopbygges fra grunden. De gamle sten vil i bedste fald kun delvist kunne genbruges, fordi de smuldrer. I stedet skal der ske genopførelse med nye sten, og det samlede udtryk vil ikke komme til at fremstå som det gamle, men i stedet som et nybyggeri, der forsøger at ligne noget gammelt.

Langt de fleste af de øvrige bygninger i karreen (i alt 19) er enten fastlagt som bevaringsværdige eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Derfor må heller ikke rives ned eller ændres uden

dispensation fra lokalplanen. Derved sikres en fastholdelse af den gamle bygningsstruktur.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at det planlægningsmæssige hensyn om bevarelse af kulturmiljøet også varetages ved at give dispensation til at opretholde skorstenen i reduceret form.

Hensynet til retshåndhævelsen og spørgsmålet om god eller ond tro
Bygherre påbegyndte nedrivningen af skorstenen uden at afvente behandlingen af dispensationsansøgningen, selvom bygherre var vidende om, at skorstenen var udpeget som bevaringsværdig.

Det skal på den ene side ikke være nemmere at opnå dispensation, fordi man allerede har gennemført nedrivningen, men det er på den anden side heller ikke lovligt at tillægge det vægt i et afslag på dispensation, at nedrivningen blev gennemført, før der forelå en tilladelse.

I den konkrete situation var der tale om, at bygherre under behandlingen af ansøgningen om dispensation vurderede, at der var akut fare for, at skorstenen ville styrte ned. Efter nedrivningen af de øvrige bygninger på bygherres grunde for at muliggøre nybyggeriet var skorstenen blevet udsat for en større vindbelastning, der gjorde den mere ustabil.

Bygherre handlede således korrekt i forhold til den generelle pligt, som en ejer har til at sørge for, at bygninger ikke er til fare for andre.

Bygherre burde have afventet, at kommunen vurderede, om der var akut nedstyrtningsfare. Imidlertid vurderede kommunen i løbet af meget få dage netop, at det var tilfældet, og det gav anledning til at kommunen påbød den delvise nedrivning.

Ifølge en teknikerrapport, som bygherre har fået udarbejdet, har det ikke været muligt for bygherre at vedligeholde skorstenen.

Sammenfattende må det altså lægges til grund, at bygherre vidste eller burde vide, at det krævede en dispensation af rive skorsten ned, og at han ikke kunne være sikker på at få en dispensation, men at han handlede for at sikre mod nedstyrtningsfare. Endvidere var bygherre klar over, at hvis dispensationen til at rive den delvist ned ikke blev givet, måtte skorstenen rives ned og bygges op igen.

Proportionalitet og samfundsmæssigt værdispild.

Proportionalitet er en af flere ulovbestemte forvaltningsretlige grundsætninger, som skal inddrages når en myndighed træffer afgørelse.

Det betyder, at der skal være et rimeligt forhold mellem det formål, der søges opnået ved afgørelsen og størrelsen af den indsats, der pålægges borgeren for at opfylde afgørelsen.

Der er ikke i retspraksis en overordnet retningslinje for, hvornår et forhold må anses for uproportionalt. Det er altid en konkret vurdering, men praksis fra Planklagenævnet betyder, at der er mulighed for at kræve fysisk lovliggørelse, også selvom det er relativt byrdefuldt for en borger, herunder økonomisk.

Det vil formentlig efter nævnspraksis ikke i sig selv være i strid med proportionalitetsgrundsætningen at kræve skorstenen genopført alene, fordi det koster mellem 5 og 8 mio. kr. at gøre det.

Der er dog en vis procesrisiko forbundet med denne vurdering, og spørgsmålet vil kunne påklages til Planklagenævnet. Proportionalitetsbetragtninger skal indgå i den samlede vurdering af, om der bør meddeles dispensation til at bibeholde skorstenen i den nuværende højde.

Konklusion

Sammenfattende vil det juridisk set være muligt at kræve fysisk lovliggørelse af skorstenen, dvs. genopførelse i oprindelig højde.

For en fysisk lovliggørelse taler hensynet til bevarelse af kulturmiljøet, i form af en skorsten i oprindelig højde, samt håndhævelsen af lokalplanens krav om bevaring af skorstenen. Skorstenen vil komme til at fremstå som en nyere skorsten, der ligner den gamle i form, og den vil i højere grad blive synlig i området.

For en dispensation taler, at en reduceret skorsten også varetager hensynet til kulturmiljøet. Skorstenen i reduceret form vil i højere grad vidne om det gamle byggeri, idet det ikke vil blive nødvendigt at tilføje nye sten. Skorstenen vil være synlig i et lidt mindre område. Proportionalitetsbetragtninger, dvs. gevinsten ved en genopbygning set i forhold til omkostningerne ved en genopbygning, taler også for en dispensation. En reduceret skorsten vil også kunne indpasses i nybyggeriet.

På baggrund af en samlet vurdering af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at der bør meddeles dispensation til at bibeholde skorstenen i den nuværende højde på 20 m.