



Til Teknik- og Miljøudvalget

BILAG 2

Pligt til lovliggørelse af ulovlige forhold – Nordtårnet

Regelgrundlag

Efter planlovens § 51, stk. 1 påser kommunalbestyrelsen overholdelsen af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelser i lokalplaner mv.

Efter planlovens § 51, stk. 5 skal tilsynsmyndigheden foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, med mindre forholdet er af underordnet betydning. Tilsynsmyndigheden er her kommunalbestyrelsen, som har kompetencen i 1. instans.

Lovliggørelse kan ske enten som en *retlig lovliggørelse*, dvs. ved en efterfølgende meddelelse af lovliggørende tilladelse/dispensation eller udarbejdelse af lovliggørende plan, eller som en *fysisk lovliggørelse*, dvs. ved fjernelse, ophør mv. af det ulovlige forhold.

Vurderingen af om et ulovligt forhold skal søges lovliggjort retligt eller fysisk beror på en nærmere vurdering og afvejning af sagens omstændigheder. I overensstemmelse med det almindelige proportionalitetsprincip vil udgangspunktet være, at der først skal søges retlig lovliggørelse.

Udover proportionalitetsprincippet kan god tro eller navnlig berettigede forventninger tillægges betydning (skal dog afvejes overfor almindelige retshåndhævelsessenssyn). Værdispild tillægges alene begrænset betydning som et selvstændigt argument for retlig lovliggørelse. Hvis retlig lovliggørelse sker ved en lovliggørende plan, skal denne være planmæssigt begrundet.

Nordtårnet

Bygherres ansøgning om byggetilladelse af 19. december 2013 indeholdt en ansøgning om dispensation til det projekt, som er ved at blive opført.

Ved en fejl forholdt forvaltningen sig imidlertid ikke til den ansøgte dispensation og meddelte den 28. april 2014 byggetilladelse til det ansøgte projekt. Projektet burde have været i naboorientering med henblik på at eventuelle bemærkninger kunne indgå i afgørelsen af, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

08-06-2015

Sagsnr.
2015-0141780

Dokumentnr.
2015-0141780-2

Sagsbehandler
Merete Andersen

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Forvaltningen blev først opmærksom på fejlen, da en beboer i området den 23. april 2015 rettede henvendelse til forvaltningen og spurgte til, om Nordtårnet er placeret korrekt i henhold til lokalplanen.

Der er således tale om en sagsbehandlingsfejl begået af forvaltningen.

Byggetilladelsen er en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre har indrettet sig i tillid til.

Der er tale om, at bygningens fodaftryk bliver 18,5 x 18,2 meter, hvor bygningen er bredest, og at fodaftrykket forskydes. Byggefeltet i lokalplanen er 17,5 x 17,5 meter. Det betyder at der er meddelt byggetilladelse til 4.805 m² i stedet for til 4.594 m², som lokalplanen giver mulighed for, svarende til en overskridelse på 4,4 %. Lokalplanens krav til bebyggelsesprocent, friareal, parkering mv. er overholdt.

Det ansøgte projekt medfører en mindre forøgelse af skyggevirkningen i den østlige ende af rækkehusene på Krimsvej 13A-V kl. 9 i marts og juni. Det ansøgte projekt kaster – ligesom det muliggjorte tårn i lokalplanen – hverken skygge på rækkehusene kl. 12, kl. 15 og kl. 18 i marts eller juni, da rækkehusene er placeret vest for tårnet.

Bygherre var i dialog med forvaltningen om det ansøgte projekt inden der blev meddelt byggetilladelse. Hvis forvaltningen ikke havde overset ansøgningen om dispensation i forbindelse med behandlingen af byggeansøgningen, ville forvaltningen have anbefalet det ansøgte projekt i en naboorientering.

Byggeriet er igangsat og på nuværende tidspunkt opført i ca. 5 etagers højde.

Efter forvaltningens vurdering bør der foretages en retlig lovliggørelse af Nordtårnet.

Forvaltningen har ved vurderingen lagt vægt på, at det vil være i strid med proportionalitetsprincippet at kræve fysisk lovliggørelse af det ulovlige forhold, idet der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet, at projektet i øvrigt overholder lokalplanens krav om bebyggelsesprocent, friareal mv. samt at lovliggørelsesomkostningerne vil stå i misforhold hertil.

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at byggetilladelsen er en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre berettiget har indrettet sig i tillid til. Bygherre har været i god tro og haft en berettiget forventning om, at den ansøgte dispensation var imødekommet, idet bygherre under behandlingen af byggeansøgningen var i dialog med forvaltningen om projektet, som forvaltningen havde udtalt sig positivt omkring.

Bygherre er telefonisk orienteret om, at forvaltningen vil søge at lovliggøre det ulovlige forhold retligt.

Efter forvaltningens vurdering er der ikke grundlag for at kræve en fysisk lovliggørelse af projektet.