

Susanne Janum

Fra: TMF-Forkontor
Emne: Svar på politikerspørgsmål vedrørende offentlighed i byggesager (2019-0288240)
Vedhæftede filer: Indre By Lokaludvalg vedr.docx; Nansensgade .pdf; Fagligt notat om byggesager og partshøring.docx

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 20. november 2019 09:51
Til: Fællespostkasse Indreby Lokaludvalg
Emne: Svar på politikerspørgsmål vedrørende offentlighed i byggesager (2019-0288240)

Kære Indre By Lokaludvalg

Tak for jeres henvendelse vedrørende offentlighed i byggesager.

Da I har henvendt jer til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at jeres henvendelse og dette svar vil blive sendt til de resterende medlemmer af udvalget, som kan reagere af egen drift.

Det rent formelle omkring byggesager og partshøring kan I læse i det vedhæftede notat, som jeg har bedt forvaltningen om at udarbejde. Heri kommenterer de også på de to konkrete byggesager, I henviser til.

Jeg anerkender jeres ønske om større offentlighed i byggesager, og jeg vil gerne kvittere for de forslag, I beskriver i jeres henvendelse, som jeg synes indeholder nogle interessante elementer. Udvalget har på sidste TMU-møde også spurgt til dette emne, og jeg kan forestille mig, at det er noget vi på den baggrund kommer til at diskutere fremadrettet.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Teknik- og Miljøborgmester



Notat

Fagligt notat om byggesager og høring

5. november 2019

Dette notat er foranlediget af en henvendelse fra den 24. oktober 2019 fra Indre By Lokaludvalg, der ønsker en større gennemsigtighed i forhold til behandlingen af byggesager og derudover har spørgsmål til to konkrete byggesager.

Sagsnummer
2019-0288240

Dokumentnummer
2019-0288240-2

Generelt om delegation af beslutningskompetence i kommunen

Beslutningskompetencen i forhold til at træffe afgørelser efter byggeloven er delegeret til Teknik- og Miljøforvaltningen. Det samme gælder afgørelser om dispensation fra lokalplaner, hvorefter forvaltningen skal træffe afgørelse i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets tidligere beslutninger herom.

Siden indførelse af udvalgsstyret i 1998 har udvalget delegeret kompetencen til at meddele dispensationer fra by- og lokalplaner til forvaltningen, medmindre der er tale om dispensationer af principiel karakter eller dispensationer, hvor naboorienteringen afstedkommer mange eller vægtige indsigelser.

Teknik- og Miljøforvaltningen følger Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om orientering af udvalget. Det indebærer følgende:

- at naboorienteringsbreve kan ses i høringsperioden på TMU-portalens under punktet "dispensationer til lokalplaner".
- at medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget, som ønsker en mere direkte orientering, kan bede forvaltningen om at optage det enkelte medlem på forvaltningens liste over interesseorganisationer, som skal orienteres.
- at der til hvert Teknik- og Miljøudvalgsmøde fremlægges en liste over igangværende dispensationssager siden sidste Teknik- og Miljøudvalgsmøde

Den løbende orientering om naboorienteringer og dispensationssager gør det altid muligt for borgmesteren og andre medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget, at bede om at få en konkret sag behandlet i udvalget, inden der træffes afgørelse.

Forvaltningen forelægger af egen drift sager af principiel eller særlig karakter for udvalget.

Byens Anvendelse
Byggesager Jura

Generelt om byggesagsbehandling

Byggesager er sager, hvor der træffes konkrete forvaltningsafgørelser efter byggelovgivningen, dvs. byggetilladelser. Efter byggelovgivningen skal nødvendige tilladelser efter anden lovgivning foreligge senest

samtidig med byggetilladelsen. Det kan fx være en lokalplandispensation.

Lokalplansager forstås som vedtagelse af lokalplaner, der er generelle forskrifter, der er politisk besluttet, og som danner rammen for behandlingen af byggesager, når lokalplanen er bekendtgjort.

Nogle byggesager forudsætter en ny lokalplan, fordi byggeprojektet er lokalplanpligtigt, men langt de fleste byggesager gør ikke.

Hvis det ansøgte projekt ikke kan overholde lokalplanen, skal der ansøges om dispensation fra lokalplanen.

Hvorvidt der kan gives dispensation fra lokalplanen er en skønsmæssig afgørelse. Kommunen har ikke pligt til at dispensere, og hvis det ansøgte er i strid med planens principper har kommunen ingen kompetence til at fravige lokalplanen. Det betyder, at der enten bliver givet afslag, eller byggesagen må afvente en ny lokalplan.

Byggesagsbehandlingen indebærer desuden i mange byggesager i Københavns Kommune, at der skal foretages en helhedsvurdering i henhold til bygningsreglementet, fordi byggeretten ikke er overholdt.

På kommunens hjemmeside er der vejledning om byggesagsbehandlingen. Se link hertil: <https://www.kk.dk/byggetilladelse>

Generelt om høringer og inddragelse af offentligheden i byggesager

Byggesagsbehandling er karakteriseret ved, at der er tale om konkrete, byggefaglige afgørelser, hvor forvaltningen foretager en afvejning af de forskellige saglige hensyn, der kan indgå i vurderingen efter bygge- og planloven. Eksempler herpå kan være bygherres byggeønsker, planlægningsmæssige hensyn og hensyn til byggeriets sikkerhed og sundhed. Byggeriets påvirkning af omgivelserne, herunder naboer, indgår også altid som et væsentligt hensyn i skønsafvejningen. Bygherres og naboernes interesser er oftest modsatrettede. Bygherre ønsker typisk at bygge mest muligt, hvorimod naboerne typisk ønsker mindst muligt byggeri i deres omgivelser.

Inden der træffes en afgørelse efter byggelovgivningen – som ved alle andre konkrete forvaltningsafgørelser – skal sagen oplyses.

Det betyder, at kommunen skal overveje, om der er parter i sagen, som skal høres inden, der træffes afgørelse, og hvis det ansøgte ikke overholder den lokalplan, som ejendommen er omfattet af, skal kommunen overveje, om der skal foretages en naboorientering, herunder omfanget af høringskredsen.

Hvis kommunen ikke er indstillet på at give dispensation, bliver der ikke foretaget naboorientering.

Der skal sondres mellem partshøringer og naboorienteringer. Partshøring omfatter en nærmere afgrænset høringskreds, mens naboorientering kan omfatte en langt bredere høringskreds, der i nogle tilfælde kan strække sig ud over lokalplanområdet.

Partshøring er hjemlet i forvaltningslovens § 19. Det er i hver byggesag en konkret vurdering, om der er andre parter end ansøger, og om der

skal foretages partshøring i byggesagen. Hvis der partshøres, indgår høringssvarene i sagsbehandlingen. Parter i henhold til forvaltningsloven har særlige partsrettigheder, der fremgår af forvaltningsloven.

Parter har krav på at blive partshørt, så de kan komme med deres bemærkninger til projektet og i øvrigt varetage deres interesser i sagen.

Sagens parter er afgørelsens adressat og andre med en individuel, væsentlig og retligt relevant interesse i sagens afgørelse.

Kravet om individuel interesse indebærer, at partsstatus kun tilkommer en begrænset personkreds. Man kan ikke være part i en sag, hvis man ikke bliver berørt væsentligt på anden måde end en bred kreds af borgere.

Kravet om væsentlig interesse betyder, at man bliver udsat for konkrete og væsentlige gener udover, hvad man generelt må tåle i det pågældende område eller i forhold til, hvad man hidtil har oplevet.

Kravet om, at interessen skal være retligt relevant betyder, at generne skal handle om noget, som forvaltningen sagligt kan lægge vægt på – fx skygge- og indbliksgener, og ikke fx forringede udsigtsforhold (ved afgørelser efter byggeloven) eller forringet ejendomsværdi.

Byggeloven værner ejerinteresser, men ikke lejerinteresser, og lejere/brugere/andelshavere vil derfor ikke få tillagt lovmæssig partsstatus og har dermed heller ikke krav på partshøring. Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at der skal foretages udvidede høringer af lejere og andelshavere, hvis ejendommens ejer (udlejer hhv. andelsboligforeningen) er part i byggesagen. Lejere og andelshavere kan derved sende høringssvar og forbedre sagsoplysningen. Dog vil lejere og andelshavere ikke have partsrettigheder efter forvaltningsloven.

Naboorientering er hjemlet i planlovens § 20. Det er i hver sag om dispensation fra lokalplanen en konkret vurdering, om der skal foretages naboorientering og hvem, der i givet fald skal naboorienteres.

Generelt om inddragelse af lokaludvalg i byggesager

Lokaludvalg er en del af kommunen og repræsenterer lokalområdet i en given bydel og kan i sagens natur ikke i sig selv opnå partsstatus efter forvaltningsloven og bliver derfor ikke partshørt.

Til gengæld er lokaludvalgene i Københavns Kommune alle optaget på en liste efter planlovens § 20, stk. 1, nr. 3, hvorefter de bliver orienteret, når der foretages naboorientering i konkrete sager om fravigelse af en lokalplan.

Lokaludvalgene bliver af den grund kun inddraget i et mindre antal byggesager, hvor forvaltningen træffer afgørelser efter byggeloven.

Får forvaltningen en henvendelse fra et lokaludvalg i en igangværende konkret byggesag, indgår lokaludvalgets høringssvar i sagsbehandlingen, og lokaludvalgets henvendelse vil blive besvaret, når der er truffet afgørelse i sagen.

Der henvises i øvrigt til *Kommissorium for Lokaludvalg*, hvoraf der bl.a. fremgår hvilke typer sager, som lokaludvalg skal inddrages i, inden der træffes endelig beslutning. Byggesager indgår ikke.

På baggrund af den konkrete henvendelse fra Indre By Lokaludvalg er forvaltningen blevet opmærksom på, at lokaludvalget ved en fejl ikke har modtaget orientering om alle naboorienteringer ved dispensationer til lokalplan i Indre By. Teknik- og Miljøforvaltningen vil fremadrettet orientere Indre By Lokaludvalg om alle naboorienteringer i Indre By.

Konkret om byggesagen på Teglgårdsstræde

I forhold til byggesagen på Teglgårdsstræde , sagsnr. 800008 om udeservering betragter forvaltningen Indre By Lokaludvalgs henvendelse som en indsigelse mod den igangværende byggesag og henvendelsen vil derfor indgå i sagsbehandlingen.

Sagen har tidligere været forlagt Teknik- og Miljøudvalget den 22. maj 2017. Hvis forvaltningen agter at give tilladelse, skal sagen derfor på ny forelægges udvalget til beslutning om tilladelse til udeservering.

Status for byggesagen er, at forvaltningen har gennemført en naboorientering og har i den forbindelse modtaget høringssvar. Høringssvarene er ved at blive behandlet, hvorefter forvaltningen vil træffe afgørelse i sagen.

Konkret om byggesagen på Nansensgade

Stadsarkitekten er rådgiver for Københavns Kommune, og indgår ikke i den konkrete sagsbehandling af byggesager. I den pågældende sag har stadsarkitekten ikke været involveret.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør



Teknik- og Miljøudvalget

Indre By Lokaludvalg vurderer, at Teknik- og Miljøforvaltningen træffer mange afgørelser i Teknik- og Miljøudvalgets navn om byggesager, som har politisk interesse, som har betydning for de lokale beboere og erhvervsdrivende og som er med til at ændre et kvarter eller en bydel, men at det sker stort set uden offentlighed.

Kun hvis en byggesag skal gennem en lokalplanproces, gives Teknik- og Miljøudvalget og den brede offentlighed mulighed for at få indflydelse på eller kommentere byggeriet, der måtte være på vej.

Så vidt vi ved, er der en instans i Teknik- og Miljøforvaltningen, som visiterer byggesager til enten at skulle behandles som en lokalplansag eller som byggelovssag. Denne instans har således stor indflydelse på, hvordan Teknik- og Miljøudvalget og borgerne skal inddrages.

På baggrund af et par konkrete byggesager (dels et udeserveringsareal i Teglgårdsstræde og dels en ny bygning i Nansensgade med en for kvarteret fremmed arkitektur) kan vi se, at man, når man kører en sag som en byggelovssag, foretager "naboorientering" og/eller "partshøring" af en - efter vores vurdering - for snæver kreds af de omkringboende.

Derfor foreslår vi,

- at Teknik- og Miljøudvalget beder Teknik- og Miljøforvaltningen om en redegørelse om, hvordan der sikres størst mulighed offentlighed i byggesager, og på den baggrund beslutter retningslinjer for forvaltningen om håndtering af byggesager. Teknik- og Miljøforvaltningens beslutning kunne bl.a. angå offentliggørelse på en hjemmeside af byggeansøgninger, længden af høringsperioden og kredsen af borgere, som gives mulighed for at kommentere en byggesag.

24. oktober 2019
J.nr. 2019-0267073

- at der udarbejdes og offentliggøres en guide om regler og retningslinjer for, hvordan en byggesag behandles i Teknik- og Miljøforvaltningen. Guiden skal have almindelige borgere, som kan blive påvirket af en ejendomsejers byggeprojekt, som målgruppe.
- at lokaludvalgene som fast regel modtager alle naboorienteringer og lignende, der udsendes i bydelen.

Vi beder desuden om at få oplyst,

- hvad hhv. en "naboorientering" og en "partshøring" er.
- hvorvidt der løbende rapporteres til et ledelsesniveau i forvaltningen eller til borgmesteren om den konkrete visitering af byggesager til lokalplansag eller byggelovssag.

Om sagen "Teglgårdstræde "

Ansøgningen drejer sig om benyttelse af 78 m² af de 206 m² til udeservering på forpladsens friareal, tilknyttet restaurant "Brace" i baghuset på adressen Teglgårdstræde 8A. Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 311 "Teglgårdsstræde", som er fra 2000.

Det fremgår af sagen, at det ansøgte byggeprojekt ikke overholder alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Men kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

I den udsendte naboorientering mangler der efter vores opfattelse at blive redegjort for, hvordan det ansøgte ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Der mangler således at blive redegjort for sammenhængen mellem udeservering og lokalplanens formålsparagraf.

Vi forstår på Teknik- og Miljøforvaltningens svar den 19. september 2019 til et medlem af lokaludvalget, at områdets karakter og lokale forhold indgår i forvaltningens vurdering af en eventuel dispensation fra en lokalplan.

Det kan både betyde, at det i et område med udeserveringer og nattelev er i orden med mere udeservering. Men det kunne også betyde, at man anerkender, at kvarteret er et beboelseskvarter, der ikke kan bære mere udeservering.

Af svaret fremgår det også, at hvad angår udeservering, skelner forvaltningen ikke mellem forskellige former for servering og omfanget heraf.

Hvis der gives tilladelse til udeservering, kan restaurantens gæster opholde sig på det tilladte areal uanset formatet. I den forlængelse er det heller ikke muligt med byggelovgivningen at regulere, hvem der benytter arealet eller i hvilket tidsrum, skriver forvaltningen.

Af hensyn til de omkringboende bør man derfor ikke imødekomme ansøgningen om yderligere udeservering, mener lokaludvalget, eftersom tilladelsen vil være udvidende i forhold til det, der ansøges om.

Om sagen "Nansensgade"

Se det vedlagte foto af bygningen.

Vi forstår på Teknik- og Miljøforvaltningen, at angående bygningens udformning er byggeriet opført på Socialforvaltningens foranledning med Københavns Ejendomme i rollen som bygherre. Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, hvilke overvejelser bygherren har gjort i forbindelse med projektets tilblivelse.

Vi beder om at få oplyst, om stadsarkitekten har været involveret i sagen.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
formand



Nansensgade



Billederne blev taget: nov. 2018 © 2019 Google

København, Hovedstaden

Google

Street View – nov. 2018

