

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Marcus Vesterager vedr. Bjelkes Allé - eDoc sag 2019-0305856
Vedhæftede filer: Notat om byggesag på Bjelkes Allé · DOCX.PDF

Fra: TMFKP BA Rådhuspost
Sendt: 20. november 2019 12:46
Til: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Marcus Vesterager vedr. Bjelkes Allé - eDoc sag 2019-0305856

Kære Marcus Vesterager

Tak for henvendelsen den 10. november 2019 om byggesag på Bjelkes Allé, som jeg svarer på, da spørgsmålene vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Jeg har vedlagt et notat, som jeg håber besvarer dine spørgsmål. Jeg kan oplyse, at teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen har bedt om at få sagen forelagt i Teknik- og Miljøudvalget. Det vil ske snarest muligt.

Du er naturligvis velkommen til at vende tilbage, hvis der er yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten
Vicedirektør
Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Fra: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)
Sendt: 10. november 2019 22:19
Til: TMFKP Sekretariat
Emne: Politikerspørgsmål vedr. Bjelkes Allé

Til Teknik- og Miljøforvaltningen

I henhold til den verserende sag om nybyggeri på Bjelkes Allé på Nørrebro vil jeg gerne bede forvaltningen om at

- 1) redegøre for de politiske handlemuligheder
- 2) angive, hvilke planmæssige forhold, der regulerer og muliggør byggeriet og
- 3) forklare, hvorfor høringen ikke fremgår af kommunens egen høringsportal

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Marcus Vesterager
Medlem af Københavns Borgerrepræsentation (A)



Notat om byggesag på Bjelkes Allé

Baggrund

Forvaltningen modtog den 7. februar 2018 ansøgning om opførelse af boligbebyggelse i syv etager på ejendommen Bjelkes Allé, hvilket indbefatter nedrivning af eksisterende bebyggelse. Forvaltningen har efterfølgende modtaget det aktuelle reviderede projekt den 21. januar 2019.

20. november 2019

Sagsnummer
2019-0305856

Dokumentnummer
2019-0305856-2

De politiske handlemuligheder

Det er forvaltningens vurdering, at nedrivning af bebyggelsen på ejendommen Bjelkes Allé kun kan forhindres ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Det vil betyde, at der inden for et år skal fremlægges et lokalplansforslag for ejendommen eller området med bestemmelser om, at bebyggelsen på ejendommen Bjelkes Allé ikke må nedrives. For at nedlægge et § 14-forbud skal der være en saglig planmæssig begrundelse.

Forvaltningen vurderer umiddelbart ikke, at bygningen i sig selv repræsenterer en væsentlig bevaringsværdi, da den er stærkt ombygget. Ejendommen ligger dog i en række af mindre ejendomme, som kommunen kunne overveje at fastlægge bevarende bestemmelser om, så området ikke risikerer at miste sin egenart med de mindre bebyggelser.

En kommune kan forspilde muligheden for at nedlægge et § 14-forbud ved passivitet. Der tilkommer som udgangspunkt kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et § 14-forbud.

Forvaltningen vurderer umiddelbart på baggrund af sagsforløbet, at det er muligt at argumentere for, at muligheden ikke er forspildt, da kommunen ikke har udvist passivitet i sagen. Den hidtidige sagsbehandlingstid skyldes afklaring af faktiske forhold og partshøringer mv.

Imod dette taler dog, at kommunen ikke har adresseret nogen problematikker i forhold til nedrivningen af bygningen, men tværtimod har meddelt, at kommunen er positiv over for det samlede projekt, samt at kommunen har modtaget det aktuelle reviderede projekt den 21. januar 2019. Forvaltningen vurderer derfor, at der vil være en procesrisiko forbundet med nedlæggelse af et § 14-forbud, idet ejer vil kunne få prøvet lovligheden af § 14-forbuddet ved at indbringe afgørelsen for Planklagenævnet. Det er ligeledes usikkert, hvorvidt sagsbehandlingen medfører, at kommunen vil være forpligtet til at afkorte den 1-årige frist for fremlæggelse af lokalplansforslag.

Byens Anvendelse
Sekretariat MAB
Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

Ifølge planlovens § 49 kan en ejer af en ejendom forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, når en bebyggelse

EAN-nummer
5798009809452

nægtes nedrevet på baggrund af forbud mod nedrivning i en lokalplan. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Kommunens eventuelle overtagelsespligt afhænger bl.a. af, om ejeren bl.a. på baggrund af kommuneplanens retningslinjer for området og kommunens godkendelse af byggeri i nærområdet, samt kommunens hidtidige behandling af sagen, har fået en berettiget forventning om at kunne nedrive bygningen og opføre et væsentligt større byggeri.

Det vil sige, at hvis der vedtages en bevarende lokalplan med et nedrivningsforbud for bebyggelsen på ejendommen Bjelkes Allé, og en ansøgning om nedrivning nægtes, kan der være en vis risiko for, at kommunen skal overtage ejendommen mod erstatning.

Der vil desuden være en risiko for, at bygherre på grund af sagsforløbet vil kræve erstatning af kommunen for de udgifter, som bygherre har haft til projektering af den ansøgte bebyggelse. I den forbindelse kan det oplyses, at det ansøgte projekt har været sendt i partshøring. Når forvaltningen sender et projekt i høring, er det som udgangspunkt fordi, at det er forvaltningens vurdering, at byggeprojektet er tilpasset, så det er sædvanligt for området og afbalanceret mellem hensynet til bygherre og naboerne. En høring kan således medføre, at et projekt på grund af indholdet i høringssvar bliver justeret, men det er usædvanligt, at en høring medfører, at der meddeles afslag til et ansøgt projekt.

De planmæssige forhold der regulerer og muliggør byggeriet

Byggeansøgningen er indsendt den 7. februar 2018 og behandles således efter bygningsreglement 2015. Idet ejendommen ikke omfattet af lokalplan skal byggeriet vurderes ud fra en helhedsvurdering. Til hjælp for denne vurdering anvendes kommuneplanen 2015 som ramme, og den fastlægger området til boliger (B4). Forvaltningen er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Hvorfor høringen ikke fremgår af kommunens høringsportal

Forvaltningen har som udgangspunkt ikke praksis for at lægge partshøringer og naboorienteringer til byggesager på høringsportalen 'Bliv Hørt', medmindre det ud fra en konkret vurdering vurderes, at byggeprojektet er af sådan et omfang, at det berører den bredere offentlighed. Med den bredere offentlighed menes fx byen som helhed og ikke et lokalområde. Forvaltningen sender derimod byggeprojekter i høring direkte hos den høringsberettigede personkreds.

Projektet på Bjelkes Allé har været i partshøring den 15. oktober 2019, og forvaltningen har modtaget 22 indsigelser og høringssvar, som er sendt til kommentering hos ansøger. Det ansøgte projekt er i øjeblikket tillige i høring hos formanden for det fælles gårdanlæg.