



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Lovliggørelse af fitnesscenter i Nørre Farimagsgade, Indre By

30-06-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 14231

Dokumentnummer i F2
207077

Sagsnummer eDoc
2025-0207589

Resume

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at Teknik- og Miljøforvaltningen indleder en lovliggørelsesproces ift. et fitnesscenter, der uden byggetilladelse er etableret i kælderen på en beboelsejendom i Nørre Farimagsgade. Der var søgt om byggetilladelse til at bibeholde fitnesscenteret, men den 18. juni 2025 har ejerforeningen trukket fuldmagten til at søge om byggetilladelse tilbage. Forvaltningen kan derfor ikke behandle byggeansøgningen og vil i stedet kræve fysisk lovliggørelse, hvilket betyder, at dele af lokalerne fortsat kan anvendes til fitnesscenter, men at de ombygninger, der er udført, skal tilbageføres til senest godkendte forhold.

Sagsfremstilling

I december 2023 bliver forvaltningen via en anmeldelse fra en borger bekendt med, at der er ombygget og indrettet fitnesscenter uden byggetilladelse i kælderen på Nørre Farimagsgade. I lokalerne er der bl.a. opført et indskudt etagedæk, som kræver byggetilladelse. Når et byggeri er udført uden byggetilladelse, skal det lovliggøres. Det kan enten ske ved, at anvendelsen ophører og ombygninger tilbageføres til det senest godkendte, eller at der ansøges og gives byggetilladelse til at bibeholde det udførte.

Den 1. marts 2024 blev der søgt om byggetilladelse til at bibeholde fitnesscentret med fuldmagt fra ejerforeningens bestyrelse. Forvaltningen har været bekendt med uoverensstemmelser internt i ejerforeningen vedr. de fremsendte fuldmagter og den 18. juni 2025 trak ejerforeningen fuldmagterne tilbage. Forvaltningen kan derfor ikke behandle ansøgningen om bibeholdelse og vil indlede proces ift. lovliggørelse af forholdene. Ansøgers rådgiver er den 19. juni 2025 orienteret om at fuldmagten er trukket tilbage og har indtil videre ikke svaret på orienteringen.

Lovliggørelse af forholdene vil konkret betyde, at det indskudte etagedæk skal fjernes. Hvis ejer tilbagefører til senest godkendte forhold (fysisk) og sender dokumentation herfor, vil de dog umiddelbart godt kunne benytte det ene af de to lejemål (der tidligere var butik), til fitnesscenter, uden en forudgående byggetilladelse, så længe de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Anvendelsen skal ophøre i det lejemål, hvor der før var kontor. Det skyldes at ændring fra kontor til fitnesscenter er en væsentlig anvendelsesændring, hvilket kræver byggetilladelse, da de brandmæssige

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

forudsætninger ændres. Dette fordi der ændres fra en anvendelse, hvor brugerne er bekendte med flugtvejsforhold osv. (kontor), til en anvendelse hvor de ikke er (fitnesscenter).

Videre proces

Forvaltningen vil afvise sagen om bibeholdelse af fitnesscenteret pga. den manglende fuldmagt. Herefter sender forvaltningen et varsel om påbud. Varslet udgør en partshøring, hvor ejer og bruger har mulighed for at fremsende bemærkninger til sagen. Hvis ikke der fremkommer væsentligt nyt, vil forvaltningen udstede et påbud om fysisk lovliggørelse. Et påbud er en afgørelse, som kan påklages til Byggeklageenheden.

Lena Kongsbach
Vicedirektør