



Notat

Orientering om ansvar og handlemuligheder vedr. Faste Batteri

Finn Rudaizky (DF) har begæret byggesagen Faste Batteri Vej 78 på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden på udvalgets næste møde, dvs. den 11. januar 2021. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet dette notat, der beskriver forvaltningens handlemuligheder i relation til sagen om højhuset.

Den lovmæssige ansvarsfordeling

Det fremgår af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 8. januar 2018 om delegation til Teknik- og Miljøudvalget, til teknik- og miljøborgmesteren og til Teknik- og Miljøforvaltningen, at forvaltningen træffer konkrete afgørelser over for borgere, virksomheder m.v. på udvalgets kompetenceområde. Dette sker på grundlag af gældende lovgivning, i overensstemmelse med beslutninger truffet i Borgerrepræsentationen og inden for de rammer og retningslinjer, som udvalget har udstukket.

Behandling af byggesager, herunder sager om lovliggørelse af byggeri, er blandt sådanne sager, som forvaltningen i overensstemmelse med delegationen behandler og træffer afgørelser om. Det er således forvaltningen, som behandler sagen om byggeriet på Faste Batterivej, herunder sikrer kommunens forpligtelser som byggemyndighed og iværksættelse af de tiltag, der følger af reglerne i medfør af byggeloven, som nævnt nedenfor.

Det bemærkes, at det følger af reglerne for kommunestyret, at det til enhver tid er muligt for udvalget at trække en delegation på et givet område tilbage fra forvaltningen med henblik på behandling og afgørelse i udvalget, ligesom udvalget altid kan bede om at få en konkret enkeltsag – som ellers hører under et delegeret område – forelagt til behandling. Ligeledes kan forvaltningen af egen drift forlægge en konkret enkeltsag – som ellers hører under et delegeret område – til enten orientering eller behandling i udvalget.

I de tilfælde, hvor udvalget forestår den administrative sagsbehandling af en sag, herunder i relation til behandling af sager om ansøgning om tilladelser, skal dette ske indenfor de ovenfor nævnte rammer og således i overensstemmelse med den lovgivning og de politiske beslutninger,

6. januar 2021

Sagsnummer
2020-0188468

Dokumentnummer
2020-0188468-29

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

som er gældende for området. Den retlige ramme for en kommunes administration og behandling af sager er forvaltningsretlig bindende for såvel forvaltning som udvalg, hvilket betyder, at en udvalgsbehandling af en ansøgningssag ikke medfører et andet handlerum at træffe en (anden) afgørelse indenfor, men skal ske under efterlevelse af de gældende regler og forvaltningsretlige principper om saglighed samt lighedsgrundsætningen.

Kommunen har som byggemyndighed pligt til efter byggelovens § 16C, stk. 3, at foranledige ulovlige forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning.

Det er imidlertid den til enhver tid værende ejers ansvar, at ejendommens bygninger og andre forhold efter byggelovgivningen er lovlige. Det fremgår af byggelovens § 17, stk. 1. Det gælder uanset, om ejer bygger selv eller har ansat en bygherre til at forestå byggeriet.

Hvordan ulovlige forhold lovliggøres, hvis bygherre/ejer ønsker retlig lovliggørelse (tilladelse), er bygherres eget valg.

Byggemyndigheden kan alene vejlede, men ikke anwise bygherre/ejer om metode for lovliggørelse uden, at byggemyndigheden kan risikere at påtage sig et rådgiveransvar. Men det er i sidste ende byggemyndigheden, der skal godkende forslag til lovliggørelse. I det konkrete tilfælde, hvor byggeriet er stort og komplekst, har forvaltningen været nødt til at hyre eksterne eksperter i bl.a. statik og beton for at kunne varetage myndighedsrollen.

Handlerum i den konkrete sag

En eventuel lovliggørelse af Njalstårnet, og dermed udstedelsen af en ibrugtagningstilladelse for bygningen, vil ikke ske, før der foreligger klar dokumentation for, at bygningen er sikker, og forvaltningens eksterne rådgivere har godkendt den fremsendte dokumentation.

Bach Gruppen har til en fysisk lovliggørelse af Njalstårnet, ansøgt om konstruktionstilladelse til et aflastningsfundament samt om konstruktionsstilladelse til at forstærke søjlerne i den øvre del af bygningen.

Forvaltningen har valgt en todelt proces, hvor der i første omgang er fokus på fundamentet og den konstruktionstilladelse, der skal sikre et nyt og holdbart fundament. Sideløbende hermed har forvaltningen været i dialog med Bach Gruppen om en efterfølgende lovliggørelse af de overliggende søjlekonstruktioner. Forvaltningen vil kunne lovliggøre Njalstårnet under forudsætning af, at der modtages fyldestgørende ansøgningsmateriale, herunder erklæring fra Bach Gruppens valgte tredjepartskontrollant, der kan godkendes af forvaltningen og forvaltningens eksterne rådgivere.

Betontrykstyrke i betonbundpladen

I den konkrete sag vurderede forvaltningen, at der var grundlag for at kræve dokumentationsmateriale vedrørende betonbundpladen i medfør af vilkåret i byggetilladelsen.

Den anonyme anmeldelse, forvaltningen modtog, var detaljeret vedrørende bundpladen og mere overordnet formuleret vedrørende resten af bygningen. På den baggrund, og fordi spørgsmålet om bundpladen blev vurderet at være mest presserende, fandt forvaltningen grundlag for i første omgang at stille krav om dokumentation for bundpladen.

Forvaltningen bad den 6. maj 2020 Bach Gruppen om udtagelse af boreprøver i bundpladen. Der var tale om en opfordring, og udtagelsen af boreprøverne skete med Bach Gruppens samtykke og ikke som følge af et krav.

Bach Gruppen ansøger nu om at lovliggøre fundamentet ved at støbe et aflastningsfundament op omkring bygningens kernevægge. Aflastningsfundamentet støbes i bygningens kælderetage. Bach Gruppen indsender en endelig redegørelse af løsningen fra deres tredjeparts-kontrollant. Først når forvaltningen har modtaget en fyldestgørende ansøgning om tillægskonstruktionstilladelse for aflastningsfundamentet og den er gennemset af forvaltningens eksterne rådgivere, vil en eventuel lovliggørelse finde sted.

Betontrykstyrken i søjlerne for den øvre del af bygningen

Med hensyn til betonstyrken i søjlerne i overbygningen udarbejdede forvaltningen den 22. december 2020 et orienteringsnotat til Teknik- og Miljøudvalget. I notatet står der, "at kulfiberforstærkning af søjlerne skal optimere styrkeværdien til at kunne opfylde forskrifterne. Forslaget skal drøftes med forvaltningen og forvaltningens eksterne rådgivere, da denne metode ikke er standard i de europæiske bygnenormer. Først når der er fundet enighed om dokumentationsgrundlaget for løsningen med en kulfiberforstærkning, kan Bach Gruppen fortsætte med indsendelse af en byggeansøgning herom. Forslaget forventes at være klar til drøftelse i starten af januar 2021."

Det er Bach Gruppen, der skal komme med forslag til en løsning og forslag til et dokumentationsgrundlag. Bach Gruppen har valgt at undersøge muligheden for kulfiberforstærkning af søjlerne for at optimere styrkeværdien. Hvis forvaltningen og forvaltningens eksterne rådgivere ikke er overbeviste om dokumentationsgrundlaget, vil der ikke blive udstedt en tilladelse til kulfiberforstærkning af søjlerne og herefter vil det være op til Bach Gruppen at komme med et nyt forslag til en metode til at forstærke søjlerne.

Ved store byggerier er det ikke ualmindeligt, at der anvendes metoder, der ikke står beskrevet i europæiske standarder, men bygningen skal stadig overholde dansk lovgivning.

I notatet fra den 22. december 2020 fremgår det, at der udestår en nærmere afklaring af metodikken og beregningsgrundlaget, hvortil Bach Gruppen skal indsende et nyt forslag til drøftelse og endelig afklaring. Dette gøres sideløbende med det igangværende prøvetagningsprogram af søjlerne.

Forvaltning har aftalt et nyt møde med Bach Gruppen den 12. januar 2021. På mødet deltager Bach Gruppen og dennes rådgivere, forvaltningen og forvaltningens eksterne rådgivere.

Forvaltningen viderefører aftalen med sine eksterne rådgivere fra Aalborg Universitet og COWI i det omfang, det er nødvendigt at modtage specialiseret teknisk rådgivning for forvaltningens behandling af sagen.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør