

Bilag 1

Fra: Gårdlaugets Bestyrelse <gaardlaug@brostekareen.dk>

Sendt: Monday, June 28, 2021 11:07:11 PM

Til: Andreas Keil (Borgerrepræsentationen) <Andreas_Keil@kk.dk>; Finn Rudaizky (Borgerrepræsentationen) <Finn_Rudaizky@kk.dk>; Flemming Steen Munch (Borgerrepræsentationen) <Flemming_Steen_Munch@kk.dk>; Gorm Gunnarsen (Borgerrepræsentationen) <Gorm_Gunnarsen@kk.dk>; Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen) <Jakob_Naesager@kk.dk>; Kim Allan Hjerrild (Borgerrepræsentationen) <Kim_Hjerrild@kk.dk>; Klaus Mygind (Borgerrepræsentationen) <Klaus_Mygind@kk.dk>; Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen) <Marcus_Vesterager@kk.dk>; Mette Annelie Rasmussen (Borgerrepræsentationen) <Mette_Annelie_Rasmussen@kk.dk>; Borgmesteren TMF <BORGMESTEREN@tmf.kk.dk>; Rune Dybvad (Borgerrepræsentationen) <Rune_Dybvad@kk.dk>
Emne: Forvaltningen tromler gårdlaug og forringer adgang

København den 29. juni 2021.

Til Teknik- og miljøudvalget, Københavns Borgerrepræsentation

Ang. høringsret i byggesager og tilsidesættelse af en gårdsaneringsplan

For en måned siden blev gårdlauget for gården Brøstekarreeren på Christianshavn informeret om udstedelse af en byggetilladelse til Dronningensgade 19, en tilladelse til opførelse af et hus uden gennemgang. Den meddelelse vakte forbløffelse og vrede i gården. Den viser os, at Teknik- og miljøforvaltningen ikke længere tager den plan, der har ligget til grund for gården i årtier alvorligt. Mere generelt er den en trist indikation på, hvordan forvaltningen stiller sig til inddragelse af gårdlaug og beboere i gårde i København. Beslutningen bør omgøres.

Porten i Dronningensgade 19 spiller en afgørende rolle for gården som helhed. Den er vigtig for håndtering af renovation og adgang til at parkere sin cykel i gården m.m., og den er en foretrukken adgangsvej for en stor del af gårdens beboere og gæster, sammen med adgang fra Overgaden Oven Vandet. En lukning af denne adgang vil ændre gårdens karakteristika. Bliver den sløjfet, skal gården gentænkes på flere led, og resultatet vil blive ringere for beboerne. På den baggrund må det forventes, at gården høres først hvis man vil ændre et grundvilkår for indretningen, og at dette sker ved, at kommunen henvender sig til gårdens repræsentanter i gårdlaugets bestyrelse.

Gårdens indretning bygger på denne adgang, da der i saneringsplanen for gården fra 1973 indgår en gennemgang, og da gårdlauget blev påbudt oprettet af Københavns kommunes saneringsudvalg, med krav

om at udforme en fællesgård baseret på planen. Før udformningen af saneringsplanen havde kommune tillige indsat en servitut i skødet for Dronningensgade 19 om at der skal være port i en eventuel bygning på grunden. Indretning af vores gård har været en lang proces i tæt dialog med Københavns kommune, og arbejdet med at passe på den gennem snart 50 år, har involveret næsten alle beboere her.

Stor var overraskelsen da vi via vores administrator blev informeret om, at der uden videre var givet byggetilladelse til et hus uden gennemgang.

Det var en oplysning uden videre kvalifikationer. Så for at få tilvejebragt informationer om, hvad der lå bag beslutningen – hvilke overvejelser, byggesagsafdelingen har været igennem – anmodede vi om øktindsigt i byggesagen. De dokumenter var endnu en stor overraskelse. Af dem fremgår, at bygherren oprindeligt havde forelagt et projekt, der tog højde fra servitutten og indbefattede en adgang fra gade til gård. Men af årsager, vi ikke er bekendt med, reagerede byggesagsafdelingen ved at foreslå et andet projekt uden gennemgang, og meldte sig i den forbindelse klar til at fjerne servitutten. Dette tilbud tog bygherren godt imod, og fremlagde således et forslag til et projekt uden gennemgang, der efterfølgende blev godkendt.

I denne proces blev gårdens beboere, herunder naboerne til byggeriet, ikke hørt og ikke informeret. Det er vores opfattelse, at vi har sådan en ret. Det giver også al mulig planlægningsmæssig mening. Med al respekt for byggesagsbehandlernes viden og erfaring, så har gårdens beboere både viden og erfaringer, som det er klogt at inddrage. Det er ikke et tilfælde, at gårdens adgang fra Dronningensgade har eksisteret i over 50 år.

Gårdlaug og beboere har siden d. 18. maj sendt indsigelser og stadig intet hørt, men er blevet bekendt med et svar fra forvaltningen til Christianshavns Lokaluvalg, som blot understreger at byggetilladelsen er givet uden at tage de oprindelige saneringsplaner i betragtning.

Vi vil derfor bede udvalget om at rette henvendelse til forvaltningen for at få omgjort beslutningen. Vi har intet imod opførelse af et hus i Dronningensgade 19, men det er vores opfattelse, at der foreligger en aftale med kommunen om, at der skal være adgang til gården – og at denne adgang er en integreret del af gårdplanen.

I samme omgang ser vi meget gerne, at det indskærpes over for administrationen, at Københavns gårdes beboere skal kunne regne med at blive hørt, når der foreligger et forslag til et projekt, der får indvirkning på forholdene i gården.

Vi vil meget gerne uddybe sagen ved et foretræde, og står naturligvis til rådighed for spørgsmål,

Med venlig hilsen

Rikke Fog-Møller

Formand for gårdlauget Brøstekarreen

Kontakt: gaardlaug@brostekareen.dk og telefon 24843235

Vedhæftet tillæg til indsigelse mod byggetilladelse byggesag 903713

Tillæg til indsigelse mod byggetilladelse til byggeri i Dronningensgade 19, byggesag nr. 903713

Gårdlauget Brøstekarreen har d. 18 maj 2021 gjort indsigelse mod Teknik- og miljøforvaltningens tilladelse til opførelse af en bolig på en tom grund i Dronningensgade 19, da byggeriet indebærer at gården afskæres fra adgang fra Dronningensgade. Adgangen er en forudsætning for udformningen af vores fælles gårdanlæg, og har været en del af alle planer for etablering af gårdanlægget de seneste 50 år, planer som er godkendt af kommunen.

Vi er af den overbevisning, at der er begået alvorlige procedurefejl. Dels er en række hensyn tilsidesat af forvaltningen, dels er gårdlauget og naboerne til byggeansøger ikke blevet hørt.

For at skabe et overblik over, hvad der er forgået i denne sag, har vi anmodet om aktindsigt, og dokumenterne vi har fået tilsendt gør det muligt for os at kvalificere vores indvendinger. Det er formålet med dette tillæg.

Ubegrundet dispensation for servitut om port

Det fremgår af sagens akter, at kommunens sagsbehandlere har besluttet at dispensere fra en servitut, der sikrer port i bygningen. I et referat fra sagsbehandlernes koordineringsmøde d. 8. august 2019 hedder det ”Bestemmelsen i skødeservitutten om etablering af port synes dog ikke planlægningsmæssig relevant at håndhæve. Det er umiddelbart uklart, hvorfor denne bestemmelse er tinglyst. Porten er ikke bundet til gårdprojektet og heller ikke en nødvendighed i forhold til brandredning.” Referatet afslører, at sagsbehandlingen ikke har sat sig ind i den saneringsplan, der danner grundlag for netop kravene til de enkelte matrikler, og er grundlaget for gårdsaneringen. Heller ikke byggegrundens sammenhæng med gårdanlægget og væsentlige funktioner i gården er taget i betragtning i vurderingen af projektet. Havde byggesagsbehandlerne valgt at høre gårdlaug og naboer, som de har pligt til, kunne denne kæmpe fejl være undgået.

Port i Dronningensgade 19

Som noget helt centralt for beboerne, har kommunen set bort fra den plan til fælles gårdanlæg (i det følgende kaldet gårdsaneringsplan) som det er påbudt ejerne ved gårdlaug at udarbejde og gennemføre.

Bygningen af enfamiliehuset vil bevirke, at adgang fra Dronningensgade til den centrale del af karréens gård lukkes af, da der ikke er portadgang i byggeriet. Denne lukning af den centrale adgang til gården er i modstrid med **gårdsaneringsplanen**, der bygger på gennemgang fra Dronningensgade til fællesgården gennem ejendommen Dronningensgade 19.

Lukning af adgang til gården fra Dronningensgade 19 vil forringe adgangen til gården betragteligt. I over fyrre år har der dagligt været stor trafik af gående, cyklister, barnevognsførere og byvandrere her, og væsentlige faciliteter som renovation, storskrald, cykelskur m.v. er tilknyttet denne port. Udformningen af hele gårdsaneringsplanen ville have været grebet helt anderledes an uden denne centrale adgang.

Dette problem stilles på spidsen i kommunens håndtering af servitutten.

Af aktindsigten fremgår, at kommunens sagsbehandlere af egen drift foreslog at dispensere fra en servitut i skødet, indsat af kommunen selv ved salg af grunden i 1970, en servitut, der stiller krav om port i et kommende byggeri. Dette på trods af, at bygherre i forhåndsdialog med sagsbehandlerne har fremlagt et projekt, der netop honorerer denne servitut, og at bygherres rådgiver gentagne gange peger på de problemer, der vil opstå når der ikke er adgang for renovation med mere over grunden.

Aktindsigten viser, at der ikke i sagsbehandlingen er blevet taget stilling til de ændringer en manglende port vil få for afhentning af affald, eller for naboer, der benytter denne adgang, eller for den sags skyld de kommende beboere i Dronningensgade 19, som ikke har adgang til at komme ind i gården med deres cykler. Heller ikke eventuelle problemer for håndtering af brand i gården synes at være undersøgt.

Saneringsplanens historie

En port i Dronningensgade 19 har været en del af kommunens egne planer siden 1969. Grundlaget for den fælles gård, samt saneringen af karreens ejendomme, er saneringsplanen lyst 25. September 1973. I planen forudsættes en ny bebyggelse opført på den tomme grund i Dronningensgade 19 i tilknytning til naboejendommen Dronningensgade 21, som udvidelser af lejlighederne på 1. og 2. sal. Det tilhørende tegningsbilag fra Stadsarkitekten viser i stueetagen en gennemgang fra Dronningensgade 19 til gårdarealet i hele grundens bredde.

Saneringsplanen er udarbejdet i overborgmesterens afdeling på grundlag af et af stadsarkitektens og stadsingeniørens direktorat udarbejdet oplæg (stadsarkitekten udarbejdede bygningsbeskrivelserne, stadsgartneren skitseforslag til gårdomlægning).

Forud for saneringsplanen har boligkommissionen før 1968 gennemgået karreen med henblik på at afgøre hvilke bygninger, der skal nedrives og hvilke, der kan bevares med påbud om afhjælpning af mangler (ombygning) Der er forudsat en bevarende sanering.

Planerne er udarbejdet i samarbejde med Stadsarkitektens direktorat. Udfaldet afklaret med ejerne. Det var allerede i forløbet før 1968 lykkedes at bevare de små baghuse, der er afgørende for gårdplanen, og som først skulle være revet ned.

Bygningsbeskrivelserne

Oplægget til saneringsplan er for bygningsdelens vedkommende til i nær kontakt med de fleste ejere i karreen. Således også den beskrevne tilbygning til Dronningensgade 21 i Dronningensgade 19.

Den daværende ejer (Peder Skole Overgård) opgav (af tekniske og økonomiske grunde) senere sammenbygningen, men udarbejdede i september 1977 et nyt forslag med opgang til de øvre etager fra porten i stueetagen, men med hovedparten af porten intakt i overensstemmelse med servitutten.

Bygningen blev ikke realiseret dengang, men med hensyn til port blev der i forståelse med gårdlauget og bygningsmyndighederne opsat et træhegn med en port og en en-fløjet dør til daglig brug for cykler, barnevogne, affald m.v. mod Dronningensgade i 1990.

Gårdomlægning

Med hensyn til gårdomlægningen havde en række beboere i mange år før saneringsplanens vedtagelse arbejdet på en gårdplan, der byggede videre på de kvaliteter her er og således bevarer en vis opdeling af uderummet ved hjælp af mere bymæssige elementer. Peder Skole Overgård sendte i november 1972 skitse og beskrivelse til København kommunes Udvalg vedrørende sanering, med anmodning om, at der allerede da oprettedes et gårdlaug, der kunne forhandle med kommunen om en gårdplan.

Beboere fik på den baggrund fortræde for udvalget i december 1972 og udtrykte overvejende enighed med det foreliggende udkast til saneringsplan med hensyn til nedrivninger og ombygninger, men havde mange bemærkninger med hensyn til udformningen af gårdanlægget. Udvalget tog godt imod ideer og skitser og i referatet fra udvalgets møde hedder det: "Der blev overfor de pågældende (beboere) understreget at udformningen af gårdanlægget ville ske i samråd med de enkelte ejere via det i saneringsplanen forudsatte gårdlaug."

Der foreligger en række dokumenter, der bekræfter, at adgangen til gården via Dronningensgade 19 har været forudsætningen for udarbejdelsen af det påbudte gårdlaugs gårdsaneringsplan gennem hele forløbet. Gårdsaneringsudvalget blev nedsat af gårdlauget ved et møde 14 december 1973 med deltagelse af saneringsselskabet og A 69 og arbejdede intenst i 5 år til planen blev endelig vedtaget af gårdlaug og

saneringsmyndighed. I 1983 var alle arbejder afsluttet, og gården kunne tages i brug. Landskabsarkitekterne Ginman, Harboe og Borup har fortløbende sikret sig stadsarkitektens og stadsgartnerens godkendelse af gårdplanen under hele perioden for dens tilblivelse. Der henvises til byggesag CH 4512 med tilhørende byggeandragender og byggetilladelser af 6.1.1977, 1.10.1979, 18.4.1984 med flere.

Kote- og belægningsplan tegning nr.1002 af 4.6.1980, landskabsarkitekternes sag nr. 580, hører til byggetilladelse af 18.4.1984 (byggeandragende af 11.6.1980). Tegning nr. 1002 viser den endelige skurplacering og belægninger. Med udstedelse af bygningsattest på det fælles gårdanlæg af 11.9.1989 er gårdsaneringsplanen godkendt.

Som det fremgår af projektet til gårdsaneringen er planen opbygget over de oprindelige 3 stormatrikler med hver sin hovedadgang. Gårdplanen er udarbejdet ud fra den forudsætning at hovedadgangen til gården i stormatrikel 2 skulle ske via Dronningensgade 19. Det er således forkert, når sagsbehandlerne på et koordinationsmøde d. 15. september 2019 konkluderer: "... at servitutten, som indeholder en bestemmelse om, at der på ejendommen skal være en port til gården, ikke skal håndhæves, fordi porten ikke fremgår af fællesgård-projektet. "

Ved Dronningensgade 19 er gårdens største skurbebyggelse med renovation, cykelrum, storskraldrum og materialerum i henhold til funktionsbeskrivelsen placeret i umiddelbart tilknytning til adgangen. Renovationen via denne adgang udgør 30% af gårdens beholdere og 40% af cykler i skure. Andre portindgange har som nævnt i tidligere indsigelse en række forhindringer for adgang, ikke mindst er afstanden for renovation for lang.

Renovation er netop et område hvor kommunen med denne byggetilladelse paradoksalt fjerner en meget væsentlig adgang. I et referat fra sagsbehandlerens koordinationsmøde d. 8. august 2019 hedder det: "Det skal afklares om miljø/affald mener at have en hjemmel til at opretholde en portgennemgang." Der er ikke senere redegjort for netop hvordan afhentning af renovation tænkes løst uden en port. At affaldsmyndighederne ikke har været inddraget i denne sagsbehandling fremgår tydeligt – der er indsat en affaldsordning for den kommende bolig, som på ingen måde lever op til dagens krav, og der er ikke redegjort for hvordan boligens affaldsmateriel skal tømmes.

I strid med saneringsplanens plangrundlag

Som det fremgår er der en port i Dronningensgade 19, og der har i alle årene, i henhold til deklarationen, indgået en port i byggeplaner for hullet. Også det projekt, der først blev indsendt af den nuværende ejer ved arkitekterne Gori og Leth indeholdt denne port, der er forudsætningen for den godkendte gårdsaneringsplan.

Indtil Teknik- og miljøforvaltningen uforståeligt og tilsyneladende af egen drift og i modstrid med saneringsplanens plangrundlag, som forudsætter gennemgang og den eksisterende port, foranstalter deklarationen om porten afløst. Dette er uacceptabelt.

Vi anmoder derfor omat forvaltningen tager sit ansvar alvorligt og annullerer byggetilladelsen. Vi har intet imod, at der bygges på den pågældende grund, men det må og skal være et projekt, der sikrer adgang, så vi sikrer at gårdanlægget ikke mister sin sammenhæng.

Vi vil understrege, at vi finder at forvaltningens afgørelse er til ugunst for gårdlauget, samt at **gårdlauget** har en væsentlig relevant interesse i udfaldet af den pågældende byggesag og derfor kræver vi at **partshøring og at byggeriet bliver udsat.**

Ovenstående vil blive fremsendt til alle medlemmer af Teknik- og miljøudvalget.