



17. januar 2018

Sagsnr.
2017-0405448

Dokumentnr.
2017-0405448-12

Sagsbehandler
Line Pymont Kirkegaard

Bilag 5 Byggesagsforløb herunder lovliggørelse af planmæssige forhold for ØsterGRO

Teknik- og Miljøforvaltningen har for tagfarmen og restauranten ØsterGRO i august 2017 igangsat en lokalplanproces bl.a. med henblik på at lovliggøre anvendelsen af Æbeløgade 4 til restaurant. I henhold til den gældende lokalplan nr. 328 "Omøgade II" er det i strid med lokalplanens § 3 stk. 1 at anvende ejendommen til restaurant.

Såfremt lokalplantillægget vedtages, vil anvendelsesændringen og indretningen af tagfladen desuden kræve en byggetilladelse. Lokalplantillægget muliggør planmæssigt en byggetilladelse til indretning af en restaurant på tagfladen, men selve indretningen af tagfladen forudsætter, at de parkeringspladser, der nedlægges på tagfladen, skal etableres et andet sted – som udgangspunkt på egen grund eller alternativt i området.

Det er ved byggetilladelse fra 1972 forudsat, at der for hele ejendommen Æbeløgade 4 blev etableret 29 parkeringspladser. På tagfladen er der udlagt 24 parkeringspladser, hvoraf 23 af pladserne skal reetableres, forudsat at der fortsat er 6 parkeringspladser på terræn. Derved vil der være reetableret 29 pladser som krævet i byggetilladelsen fra 1972.

Er det ikke muligt at finde erstatning for de parkeringspladser, der ønskes nedlagt, vil der ikke kunne gives en byggetilladelse.

Er det ikke muligt at give en byggetilladelse (retlig lovliggørelse), er kommunen som tilsynsmyndighed forpligtet til at kræve fysisk lovliggørelse. Det vil sige, at tagfladen skal bringes tilbage til de senest godkendte forhold, som er et areal udlagt til parkering og ophold.

Tidligere forløb af byggesag(-er)

ØsterGRO opstod som en idé om at skabe et økologisk landbrug i midten af København og blev til virkelighed under Områdefornyelsen Sankt Kjelds Kvarter. Projektet var støttet af Københavns Kommunes pulje til grønne projekter Sharing Copenhagen. Stedet drives af tre iværksættere samt ca. 50 foreningsmedlemmer.

ØsterGRO fik den 27. maj 2014 byggetilladelse med dispensation til midlertidigt at indrette plantebede, herunder tilladelse til midlertidigt at nedlægge parkeringspladser på tagfladen. Byggetilladelse af den 27. maj 2014 er meddelt under forudsætning af:

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- at parkeringspladser på tag genetableres efter endt brug af tagfladen senest den 31. januar 2016.
- at det midlertidige opstillede skur og drivhus fjernes senest den 31. januar 2016.

I løbet af 2015 blev der givet byggetilladelse til at etablere et toilet og et halvtag på 20 m² på tagfladen til brug for udekøkken og pakkestation, herunder masseovn til forarbejdelse af fødevarer.

Primo 2016 ansøgte ØsterGRO om permanent indretning af tagfladen. Der blev i april 2016 afholdt et møde med ansøger om permanent nedlæggelse af parkeringspladser og anvendelsesændring til restaurant.

Forvaltningen foretog i august 2016 en besigtigelse, hvor det blev konstateret, at der fortsat var bebyggelse på tagfladen, og at der ikke var mulighed for parkering på tagfladen. Dertil konstaterede forvaltningen, at der blev lavet og serveret mad til gæster.

Spørgsmålet om retlig lovliggørelse er sat i bero indtil de lokalplanmæssige forhold er afklaret. Uanset den lokalplanmæssige afklaring forudsætter retlig lovliggørelse, at ansøger finder parkeringspladser, der kan erstatte de nedlagte parkeringspladser.

Forvaltningen har i november 2017 undersøgt mulighederne i ejendomme af samme ejer i karréen for at finde ”overskudspladser” (hvor de 23 tag-parkeringspladser kan genetableres/anvises). Der er ikke fundet overskudspladser. Dette er ØsterGRO oplyst om.

Forvaltningen har endnu ikke modtaget en ansøgning, hvori der redegøres for parkering og permanent indretning af forholdene til restaurationsbrug.

Vedr. fremadrettet plan for byggesag og lovliggørelse

Ansøger er blevet gjort opmærksom på, at indretning af tagfladen, som konstateret ved besigtigelse i august 2016, er ulovlig. Forvaltningen har tidligere bedt ansøger om at redegøre for parkeringsforholdene senest ved møde den 21. november 2017.

Når forvaltningen modtager en ansøgning om byggetilladelse (retlig lovliggørelse), som præciseret hhv. den 17. juli 2017 og den 21. november 2017 senest på mail den 20. december 2017, kan sagsbehandlingen genoptages.

Overblik over byggesagsforløb

Dato	Byggeansøgning	Dispensation/ Byggetilladelse
27.05.	Midlertidig indretning af	Der er dispenseret fra lokalplanens

2014	plantebede på max. 2 år - på tagflade samt midlertidig nedlæggelse af 6 parkeringspladser på tagflade. Ombygning omfatter etablering af drivhus samt skur, herunder udekøkken (grill og blus).	§ 9, stk. 2, om parkeringsdækning. Krav om fjernelse af midlertidige opstillede skur og drivhus senest 31. januar 2016.
15.07. 2015	Halvtag på 20 m² i forlængelse af drivhus på tagflade til brug for udekøkken og pakkestation, herunder masseovn til forarbejdelse af fødevarer.	Der er dispenseret fra lokalplanens: § 5, stk. 1, om en maksimal bebyggelsesprocent på 110. § 5, stk. 2, om placering af bebyggelse i byggelinje mod Æbeløgade.
18.08. 2015	Indretning af toilet på tagetagen.	Forvaltningen har i byggetilladelsen ikke forudsat, at wc-rum skal nedtages efter en fastsat periode.
27.01. 2016	Tilbygning til drivhus på 37 m² – i stedet for halvtag - til brug for køkken og pakkestation.	Der er ikke givet byggetilladelse.
10.02. 2016	Hønsehus-/gård samt forlængelse af tidligere godkendt indretning til senere end 31. januar 2016:	Der er ikke givet byggetilladelse.
24.08. 2016		Forvaltningens Center for Bygninger besigtiger stedet og konstaterer, at der er bebyggelse på tagfladen, hvor der laves og serveres mad til gæster. Dertil konstaterer tilsynet, at der ikke er mulighed for parkering på tagfladen, som fortsat er anvendt til taghave mm.