



Til Teknik- og Miljøudvalget

11. december 2018

Notat om henvendelse vedrørende ØsterGro

Sagsnr.
2018-0323111

Forvaltningen ønsker med dette notat at orientere Teknik- og Miljøudvalget om svar på en henvendelse fra iværksætterne bag projektet ØsterGro. Notatet adresserer synspunkterne i denne henvendelse.

Dokumentnr.
2018-0323111-2

Sagsbehandler
CBY

Iværksætterne bag projektet ØsterGro søger om bibeholdelse af etableret køkken, drivhus/skur, hønsegård, plantebede (tagfarm), herunder anvendelse til restaurant, på taget af Æbeløgade 4 på Østerbro.

Problemstillingen

Plantebede, drivhus/skur og køkken er etableret ovenpå parkeringspladser, der er påkrævet i gældende byggetilladelser til bygningerne på matriklen.

Udfordringen for bibeholdelsen er, at nedlæggelse af påkrævede parkeringspladser på taget af Æbeløgade 4 forudsætter en omplacering enten på egen matrikel eller på nærliggende matrikel/nærområdet.

Omplacering af parkeringspladserne på egen matrikel (matr.nr. 5852 UK) er udfordret ved en meget tæt bebyggelse med flere bygninger, der har forskellig anvendelse, og på ejendommen er der i forvejen et meget begrænset friareal.

Omplacering af parkeringspladserne på anden matrikel i kvarteret er udfordret ved, at ejeren af den pågældende matrikel, hvor arealet skal reserveres til parkeringspladserne, typisk vil kræve sig betalt for en sådan (tinglyst) aftale, fordi ejeren forpligter sig til stedse at opretholde pladserne.

Sagsforløb

Der er den 27. maj 2014 (plantebede, køkken, drivhus/skur), den 15. juli 2015 (halvtag til køkken/skur) og den 18. august 2015 (wc-rum) meddelt midlertidig tilladelse til køkken, wc-rum, drivhus/skur og plantebede i forbindelse med Sharing Copenhagen, hvor der blev tilført offentlige midler.

Det var et vilkår for midlertidig tilladelse, at parkeringspladserne på tagfladen blev genetableret efter udløb af tilladelsen.

De midlertidige tilladelser udløb den 31. januar 2016, og forvaltningen har siden været i en løbende dialog med iværksætterne

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

bag projektet ØsterGro med henblik på lovliggørelse af forholdene på tagfladen af Æbeløgade 4, herunder anvendelsen til restaurant.

Ansøger har efter flere fristforlængelser, heraf senest frist den 1. december 2018, ikke redegjort for omplacering af samtlige parkeringspladser, der nedlægges ved bibeholdelse af plantebede, wc-rum, køkken, drivhus og hønsegård.

Forvaltningens tiltag for lovliggørelse af forholdene på tagfladen
Forvaltningen har på baggrund af dialogen om lovliggørelse af forhold på tagfladen foranlediget, at der blev truffet politisk beslutning om et ændret plangrundlag den 9. april 2018 for, at anvendelse af tagfladen på Æbeløgade 4 til restaurant kunne blive mulig.

Forvaltningen har desuden som en helt særlig service for iværksætterne bag projektet ØsterGro gennemgået byggesagerne på matriklen med henblik på afklaring af, om der var parkeringspladser, der ikke var påkrævede, og som derfor ville kunne hjælpe med omplacering af parkeringspladserne. Det har desværre vist sig, at der på ejendommen kun var påkrævede parkeringspladser, og det er derfor ikke muligt ad denne vej at finde en løsning.

Forvaltningen har derudover haft tilbudt iværksætterne, hvis de kunne indlede en dialog med anden ejendomsejer i området om parkeringspladser på dennes grund, ville forvaltningen helt ekstraordinært hjælpe iværksætterne med en undersøgelse af, om det var en reel mulighed med omplacering på den pågældende matrikel i forhold til friareal, anvendelse mv.

Iværksætterne bag projektet ØsterGro er ikke vendt tilbage forvaltningen med en konkret matrikel til omplacering af parkeringspladserne på tagfladen.

Politiske beslutninger

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse af, at lokalplanforslag ”Omøgade II” blev sendt i høring var der to protokolbemærkninger:

- Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:
”Udvalget håber, at der kan findes en løsning på udfordringen med parkeringspladser på tag, hvor ØsterGRO i dag har deres byfarm. ØsterGRO har en stærk kulturel status i byen. Initiativet bidrager til mere byliv i det lokale erhvervsområde og er et godt eksempel på, hvordan der kan skabes mere bynatur i byen”
- Enhedslisten, Alternativet og Socialistisk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning: *”Enhedslisten, Alternativet og*

Socialistisk Folkeparti finder, at det er urimeligt, at byggelovgivningen stiller krav om genetablering af parkeringspladser, der ikke er blevet anvendt i flere år, og dermed begrænser det gode liv i byen.”

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 9. april 2018 lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan ”Omøgade II” med en enkelt protokolbemærkning:

- Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:
”Partierne er glade for, at lokalplantillægget muliggør, at erstatningspladserne for de nedlagte parkeringspladser på taget kan findes i hele kvarteret, hvilket forhåbentlig hjælper ØsterGro med at løse deres udfordringer. Partierne bemærker herudover, at udvalget og forvaltningen desværre ikke har yderligere mulighed for at afhjælpe udfordringerne med at finde de krævede erstatningspladser.”

Nedlæggelse af parkeringspladser

Når parkeringspladser ønskes nedlagt, er det en forudsætning for godkendelse af nedlæggelsen af parkeringspladserne, at der redegøres for omplacering af parkeringspladserne.

Ejendommen med Æbeløgade 4 er tæt bebygget, og en nedjustering af antallet af påkrævede parkeringspladser, jf. tidligere byggetilladelser, forudsætter en ændret anvendelse af bygningerne på grunden, der sagligt kan begrunde en nedjustering. Der er således ikke tale om fiktive parkeringspladser, men parkeringspladser, der er påkrævet i de meddelte byggetilladelser, som kan henføres til ejendommens eksisterende bygninger.

Ansøger (iværksætterne bag projektet ØsterGro) er en anden end ejendommens ejer (Nellemann Holding A/S), og en eventuel ændret anvendelse af bygningerne på matriklen vil nødvendigvis skulle afklares mellem ejendommens ejer og iværksætterne bag ØsterGro inden, at der søges herom.

Forvaltningen bemærker, at iværksætterne bag projektet ØsterGro ikke har oplyst om anvendelsesændringer på ejendommens bygninger, der kan begrunde en nedjustering af parkeringspladser.

Projektet er underlagt plan- og byggelovgivningens rammer. Det er svært at forestille sig en lovgivning, der både bagudrettet og temmelig omfangsrigt ophæver allerede stillede krav om parkering i byggesager på baggrund af et politisk ønske om at løse udfordringerne i en enkeltsag. En anden placering af ØsterGro vil være mindre omsiggribende end en landsdækkende bagudrettet lovgivning om parkeringspladskravet i byggesager.

Midlertidige tilladelse

Ved en midlertidig tilladelse, vil man efter omstændighederne kunne dispensere fra krav om erstatningsparkeringspladser som sket i den konkrete sag.

Det, at man kan give en midlertidig tilladelse, er ikke ensbetydende med, at samme projekt efterfølgende kan få en permanent tilladelse. Det er ikke muligt permanent at nedlægge af parkeringspladser uden, at der stilles krav om erstatningsparkeringspladser.

En midlertidig byggetilladelse gives kun undtagelsesvis og kun for en kortere periode.

Anvendelsesområdet for midlertidige byggetilladelser er de tilfælde, hvor byggeriets særlige art, udførelsesmåde, beliggenhed eller andre særlige omstændigheder gør en tidsbegrænsning påkrævet.

Byggeriets særlige art og særlige omstændigheder i sagen vil være, hvis der midlertidigt indrettes et forhold, mens der samtidig gøres forberedelser til at gøre et forhold mere permanent.

Det ses f.eks. ved daginstitutioner eller skoler, hvor der midlertidigt opføres pavilloner, mens skolen eller institutionen afventer et sideløbende byggeprojekts færdiggørelse. Pavillonen er således nødvendig for pasning eller undervisning i en midlertidig periode.

I den konkrete sag ses byggeriet ikke at være af en sådan særlig art, og der ses ikke at være sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde, at byggetilladelsen skal være tidsbegrænset.

Det er således ikke i den konkrete sag grundlag for at give endnu en midlertidig tilladelse, da der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, der gør en tidsbegrænsning påkrævet, hvorfor sagen behandles som en ansøgning om en permanent tilladelse.

Sagens videre forløb

Forvaltningen har på et tilsyn konstateret plantebede, hvor det i det fremsendte ansøgningsmateriale er angivet parkeringspladser.

Forvaltningen understregede på et møde den 18. september 2018 med iværksætterne bag ØsterGro, at det er nødvendigt med en omplacering af de parkeringspladser, som nedlægges på tagfladen, hvis indretningen skal tillades bibeholdt.

Forvaltningen har oplyst ansøger, at der træffes afgørelse på baggrund af sagens oplysninger. Afgørelsen forventes truffet inden jul.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør