



12-12-2013

Sagsnr.
2013-0266460

Dokumentnr.
2013-0266460-1

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Frederiksborggadekarréen - notat om indsigelse mod beslutning om fælles gårdhave i Teknik- og Miljøudvalget

Resume

I brev fra den 11. december 2013 har advokat Kjeld Jørgensen på vegne af ejeren af ejendommen Frederiksborggade 54, Sørtorvet 2 og Gothersgade 175 gjort indsigelse mod den trufne beslutning på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. november 2013 om etablering af en fælles gårdhave i Frederiksborggadekarréen.

Advokat Kjeld Sørensen anfører, at beslutningen er ugyldig under henvisning til, at medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget ikke har fået en korrekt og saglig orientering. Han henstiller derfor til, at punktet tages af Borgerrepræsentationens møde d.d.

Kjeld Sørensen mener, at forvaltningen har givet urigtige oplysninger om parkeringens lovlighed i gården, den ubenyttede byggeret og ejerens mulighed for at pålægge erhvervslejerne udgifter til gårdens drift.

Forvaltningen er ikke enig i advokatens konklusion.

Byfornyelsesbeslutning

Kommunen har mulighed for at vedtage en byfornyelsesbeslutning om etablering af fælles gårdhaver i henhold til byfornyelsesloven, som det er sket i Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. november 2013. Der er ikke tale om ekspropriation, men en rådighedsindskrænkning, der vil blive tinglyst på de ejendomme beslutningen omhandler.

Det er i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen muligt at nedlægge parkeringspladser og inddrage arealet til ophold og leg. Dette har været praksis gennem mange år.

Teknik- og Miljøudvalget er blevet fuldt oplyst om ejerens indsigelse, da denne har været vedlagt som bilag til forvaltningens indstilling.

Parkering og byggeret på ejendommen

Som beskrevet i forvaltningens indstilling til Teknik- og Miljøudvalget er parkeringen i ejendommens gård ulovlig. Der kræves en byggetilladelse til at ændre anvendelsen af ejendommens ubebyggede arealer. En sådan tilladelse er aldrig søgt.

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.kk.dk

Hvis ejeren af ejendommen ville søge om lovliggørelse, vil en tilladelse til bibeholdelse af parkeringspladser og tilkørselsarealer ikke kunne forventes godkendt.

Hjemlen hertil fremgår af bygningsreglementet fra 1977, der afløste de tilsvarende bestemmelser i Byggelov for København fra 1939. Det fremgår heraf, at ”ved bebyggelse af en grund skal en stor del af denne holdes ubebygget, der skal tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold, brandsikring, adgangsforhold og efter omstændighederne tilkørsels- og parkeringsareal. Ved beboelsesbygninger skal der sikres opholdsareal for beboerne samt et tilstrækkeligt stort og frit areal alene til opholdssted og legeplads for børn.”

Den omhandlede ejendom har et grundareal på 1.480 m² og et bebygget areal på 1099 m² med et bygningsareal på 5.325 m². Friarealet udgør 381 m² svarende til en friarealprocent på ca. 7, hvilket er langt under gældende krav. Såfremt der etableres parkering og tilkørselsarealer vil friarealprocenten blive yderligere reduceret.

Med henvisning til den lave friarealprocent vil der ikke kunne forventes tilladelse til nybyggeri på ejendommen efter gældende bestemmelser. Den omtalte nedrevne portnerbolig og stald hjemler ikke en byggeret, idet tilladelse til nybyggeri vil blive behandlet efter de nugældende regler.

Erstatning

Det omtalte erstatningskrav på minimum 4.500.000 kr. vil forventeligt blive afvist med henvisning til, at parkeringspladserne er ulovlige. Lovligt indrettede parkeringspladser nedlægges mod erstatning. Rejser ejeren krav om erstatning, vil spørgsmålet blive indbragt for Taksationskommissionen til afgørelse. Praksis fra lignende sager er, at et sådant krav vil blive afvist.