



Besvarelse vedrørende fitnesscenter i beboelsesejendom

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 23. marts 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Kære TMF, Vil I forholde jer til nedenstående problemstilling i et svar til os begge?

Svar

Den konkrete problemstilling vedrører en sag om et fitnesscenter, der er etableret i kælderen på en beboelsesejendom i Nørre Farimagsgade uden byggetilladelse. Når et byggeri er udført uden byggetilladelse, skal det lovliggøres. Det kan enten ske ved at anvendelsen ophører og ombygninger tilbageføres til det senest godkendte, eller at der ansøges og gives byggetilladelse til at bibeholde det udførte. I den konkrete sag er der søgt om byggetilladelse til at bibeholde fitnesscentret.

Byggesagen er i den afsluttende fase af sagsbehandlingen, men er blevet løftet af medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget til politisk behandling. Datoen herfor er endnu ikke fastlagt, men det forventes at blive inden sommerferien.

Forvaltningen redegør for sagen i vedhæftede notat.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør

11-04-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 6865

Dokumentnummer i F2
190385

Sagsnummer i eDoc
2025-0097724



Notat

Lovliggørelse af fitnesscenter på Nørre Farimagsgade 43-49

Resume

To borgere har henvendt sig til borgmesteren og Teknik- og Miljøudvalget øvrige medlemmer vedr. en sag om et fitnesscenter, der er etableret i kælderen på en beboelsesejendom i Nørre Farimagsgade uden byggetilladelse. Byggesagen er p.t. i den afsluttende fase af sagsbehandlingen og det er forvaltningens forventning at, at der kan træffes afgørelse inden for de næste to måneder, hvis der ikke fremkommer nye og væsentlige oplysninger. Sagen er af medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget blevet løftet til politisk behandling. Datoen herfor er endnu ikke fastlagt, men det forventes at blive inden sommerferien.

Byggesagen

I december 2023 bliver forvaltningen via en anmeldelse fra en borger bekendt med, at der er ombygget og indrettet fitnesscenter uden byggetilladelse i kælderen på Nørre Farimagsgade 43-49, hvor der bl.a. er opført et indskudt etagedæk, som kræver byggetilladelse. Når et byggeri er udført uden byggetilladelse, skal det lovliggøres. Det kan enten ske ved at anvendelsen ophører og ombygninger tilbageføres til det senest godkendte, eller at der ansøges og gives byggetilladelse til at bibeholde det udførte. I den konkrete sag er der søgt om byggetilladelse til at bibeholde fitnesscentret.

Når der foreligger en ansøgning om lovliggørelse er der en række lovbestemte skridt, forvaltningen som bygningsmyndighed er forpligtet til at følge. Det er kun i tilfælde med personfarlige forhold, at der kan nedlægges et strakspåbud efter byggelovens §18.

Sagsforløb

I den konkrete sag sender forvaltningen den 11. januar 2024 en henstilling vedr. det ulovligt indrettede fitnesscenter og den 12. februar 2024 sender forvaltningen yderligere en henstilling om at arealet ved det indskudte etagedæk skal afspærres.

Den 1. marts 2024 ansøges der om tilladelse til at bibeholde fitnesscentret. Ansøger har med ansøgningen indsendt en fuldmagt fra ejeren af enheden, men ikke fra ejerforeningen, hvorfor forvaltningen i første omgang ikke kan behandle ansøgningen. Forvaltningen efterspørger derfor korrekt fuldmagt.

Den 11. juli 2024 afholder enhedschefer Bjørn Petersen og Eliane Hove møde med formanden for ejerforeningen. Den 12. juli 2024 holder ejerforeningen (Avenue-Huset) bestyrelsesmøde, hvor det beslutes, at

11-04-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 6367

Dokumentnummer i F2
189424

Sagsnummer eDoc
2025-0092238

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

ejerforeningen ikke skal give fuldmagt til at fitnesscentret kan ansøge om bibeholdelse.

Den 23. juli 2024 meddeler forvaltningen derfor afslag på foreliggende grundlag, grundet manglende fuldmagt med frist til den 23. august 2024 til at skaffe gyldig fuldmagt. Da forvaltningen ikke modtager dette sendes varsel om påbud om lovliggørelse den 29. august 2024.

Den 12. september 2024 modtager forvaltningen en gyldig fuldmagt fra ejerforeningen, og forvaltningen kan derved påbegynde sagsbehandling.

Grundet mange henvendelser vedr. støjgener fra fitnesscenteret, har forvaltningen bedt om dokumentation for, at det indskudte dæk var lyd-isoleret jf. gældende lovgivning. Da forvaltningen ikke modtager dette, sender forvaltningen et påbud om lovliggørelse, samt om at stoppe med at bruge lokalerne til fitnesscenter den 7. oktober 2024 med frist den 21. oktober 2024.

Ejer overholder ikke dette påbud, hvorfor forvaltningen har overgivet sagen til politiet til strafferetlig behandling.

Samtidig fortsætter behandlingen af byggesagen og den 22. november 2024 sender forvaltningen et mangelbrev, der efterspørger tegningsmateriale, der synliggør den faktiske loftshøjde forskellige steder i lejemålet, dokumentation for lydforholdene, materiale omkring lys og udsyn og ventilation, samt dokumentation for valg af brandklasse – forvaltningen mener, at det ansøgte er indplaceret i en for lav brandklasse.

Forvaltningen er efterfølgende i dialog med ansøger, rådgiver for fitnesscentret, ift. det manglende materiale. Samtidig afklares anvendelse af den nederste del af lejemålet (dvs. under det indskudte dæk) ift. loftshøjde og dagslystilgang.

Den 11. februar 2025 modtager forvaltningen ny branddokumentation. Byggeriet er nu indplaceret i højeste brandklasse og sagen drøftes med Hovedstadens Beredskab (HBR) grundet de indsatstaktiske forhold.

På det nuværende grundlag vurderer forvaltningen ikke umiddelbart, at der er forhold i bygge- eller planlovgivningen, der er til hinder for at der kan meddeles tilladelse til bibeholdelse af fitnesscentret dog med forbehold for at den endelige vurdering foretages med afgørelsen.

Hvis forvaltningen giver tilladelse til bibeholdelse, kan projektet færdigmeldes og så vil der blive givet ibrugtagningstilladelse. Før forvaltningen kan give en eventuel ibrugtagningstilladelse, skal det dokumenteres, at bygningsreglementets tekniske bestemmelser om bl.a. lydforhold kan overholdes, herunder at lydisoleringen af etagedækket mellem fitnesscentret og de overliggende boliger overholder bygningsreglementets tekniske bestemmelser.

Støjklager

Forvaltningen har løbende været i dialog med beboere, som oplever støjgener fra fitnesscenteret. Fitnesscentret er kun i drift i dag- og aften-timerne, og derfor er der ret vide rammer for hvor meget man må støje, når der er tale om bygningstransmitteret støj. Forvaltningen har udført støjmålinger, som ikke viste overskridelser. Dog indikerede målingerne, at der kan forekomme overskridelser, hvis fitnesscenteret starter

morgentræning før kl. 07, hvor grænseværdien er lavere. Fitnesscentret har derfor oplyst, at de nu først starter kl. 07.

Forvaltningen har efter aftale med en beboer indtil videre stillet sagen i bero ift. støj, indtil byggesagen er afgjort. Hvis forvaltningen i evt. kommende støjmålinger konstaterer, at der er overskridelser af grænseværdierne for støj ift. beboelse, vil forvaltningen afsøge at lovliggøre forholdet.

Politisk behandling af sagen

Sagen er blevet løftet til politisk behandling og skal derfor forelægges Teknik- og Miljøudvalget. Der vil først blive truffet afgørelse efter forelæggelsen. Forvaltningen ved endnu ikke, hvornår sagen skal behandles af udvalget, men dagsordenerne for udvalgets møder offentliggøres på kommunens hjemmeside ca. en uge før møderne finder sted:

[Dagsordener og Referater | Teknik- og Miljøudvalget \(kk.dk\)](#)

Som udgangspunkt er udvalgets møder lukkede, men det er muligt at få foretræde til en konkret sag til beslutning, som er på mødets dagsorden.

[Forretningsorden og foretræde | Teknik- og Miljøudvalget \(kk.dk\)](#)

Forvaltningen har forståelse for, at sagen ligger beboerne på sinde og at de gerne vil have en afklaring hurtigst muligt. Forvaltningen har løbende været i dialog med beboerne. Beboerne er velkomne til at kontakte enhedschef Eliane Hove på up85@kk.dk, hvis de har nye bemærkninger til byggesagen eller stoej@kk.dk, hvis der opstår nye støjgener.

Lena Kongsbach
Vicedirektør