



Notat

Byggeri på Dronningensgade 19

Bestyrelsen for Gårdlauget Brøstekarreen på Christianshavn har ved mail af den 29. juni 2021 og den 8. august 2021 rettet henvendelse til medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget vedrørende byggeriet på Dronningensgade 19, hvor forvaltningen den 22. april 2021 har givet byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus i fire etager som huludfyldning på en tom grund (sagsnr. 903713).

Gårdlaugets bestyrelse ønsker at få omgjort byggetilladelsen. Det er bestyrelsens opfattelse, at der skal være adgang til gården via Dronningensgade 19, og at denne adgang er en integreret del af gårdplanen. Bestyrelsen for gårdlauget gør videre gældende, at Københavns gårdes beboere skal høres, når der foreligger et forslag til et projekt, der får indvirkning på forholdene i gården. Endelig er bestyrelsen for gårdlauget af den opfattelse, at forvaltningens afgørelse om byggetilladelse medfører dårligere vilkår for renovationsmedarbejdere.

Servitut og gårdsaneringsplan

Ejendommen er omfattet af en saneringsplan for gårdanlægget fra den 23. september 1973 og en servitut fra den 22. januar 1970. Det fremgår af saneringsplanen, at der på den ubebyggede grund på Dronningensgade 19 er forudsat opførelse af ny bebyggelse i forlængelse af nabobygningen på Dronningensgade 21.

Servitutten angiver, at der skal etableres en port på Dronningensgade 19 ved et evt. kommende byggeri. Det angives dog ikke, at porten skal fungere som adgangsvej til gården, ligesom det ikke forklares i servitutten, hvad formålet med porten skal være. Det er derfor uklart, hvorfor servitutten forudsætter en port på Dronningensgade 19.

Saneringsplanen angiver derimod fire porte, der skal fungere som fælles adgangsveje til gårdanlægget: To fra Overgaden Oven Vandet, én fra Sofiegade og én fra Dronningensgade 25. Dronningensgade 19 er ikke angivet som fælles adgangsvej.

Grunden på Dronningensgade 19 tilhører ikke fællesgården, men udgør en selvstændig matrikel med byggeret på lige fod med de øvrige ejendomme, som er en del af det fælles gårdanlæg. Dertil fremgår det klart af servitutten og saneringsplanen, at Dronningensgade 19 ikke er planlagt som en tom grund.

24. august 2021

Sagsnummer
2021-0181052

Dokumentnummer
2021-0181052-3

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen har bl.a. valgt at fravige kravet om port, fordi der hverken i saneringsplan eller servitut er tinglyst krav om, at Dronningensgade 19 skal fungere som fælles adgangsvej til gården. At gårdlaugets medlemmer i en årrække har benyttet grunden uden tinglyst aftale som hovedindgang til gården ændrer ikke på, at grunden kan bebygges.

Forvaltningen har i sagsbehandlingen desuden taget højde for, at der efter byggeriet fortsat er fire fælles adgangsveje til gården som angivet i saneringsplanen. Det er ligeledes medtaget i beslutningen, at grunden er meget smal med en bredde på kun ca. 4,2 m, og en port vil i stort omfang begrænse muligheden for huludfyldningen og anvendelse af grunden. Da der ikke er tinglyst krav om, at Dronningensgade 19 skal fungere som fælles adgangsvej til gården, har det ligeledes indgået i beslutningen, at der opføres et enfamiliehus, hvor der er adgang for husets beboere til gården igennem bygningen.

Servituten angiver desuden i pkt. 4, at Magistraten (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) har ret til at indrømme lempelser af bestemmelserne. Fravigelsen om etableringen af port i forbindelse med byggeriet er således i overensstemmelse med forvaltningens bemyndigelse.

Forvaltningens beslutning om ikke at håndhæve servitutbestemmelsen om etablering af port, er ikke en afgørelse i planlovens forstand og kan derfor ikke påklages til Planklagenævnet.

Om høringsret og genoptagelse af sagen

Gårdlaugets bestyrelse og flere beboere har klaget til forvaltningen over, at de ikke er blevet hørt forud for byggetilladelsen og anmoder forvaltningen om at genoptage byggesagen.

Forvaltningsretligt kan partsstatus kun tilkomme en begrænset kreds. En betingelse for at blive betragtet som part i en byggesag er bl.a., at man bliver væsentlig berørt af byggeriet udover, hvad der kan forventes i det pågældende område.

I de byggesager, hvor forvaltningen vurderer, at et givent byggeprojekt har væsentlig indflydelse på fællesgårdanlægget, vil forvaltningen som en del af sagsbehandlingen partshøre gårdlaugets berørte medlemmer. I den konkrete sag om grunden på Dronningensgade 19 har forvaltningen som beskrevet nedenfor imidlertid vurderet, at der ikke er grundlag for partshøring af gårdlaugets medlemmer.

Forvaltningen har konkret vurderet, at der ikke er parter i den konkrete byggesag, og derfor er der ikke foretaget partshøring. Det er vurderet ud fra, at der er tale om en huludfyldning, hvor byggeriet holder sig indenfor eksisterende facadelinjer og med tilsvarende bygningshøjde som karréen, hvor bygningen opføres.

Gårdlaugets medlemmer er ikke blevet hørt, fordi disse ikke vurderes at være væsentligt berørt, da byggeriet følger den øvrige randbebyggelse i facadelinjerne, og at der dermed ikke bygges inde i selve gården på det, der efter saneringsplanen må betragtes som det fælles gårdareal. Der ændres derfor ikke på gårdanlægget, og der bygges heller ikke på selve gårdarealet. Vi har desuden lagt vægt på, at det i saneringsplanen er forudsat, at der bliver bygget på grunden, og at byggeprojektet ikke i øvrigt berører gårdarealet anderledes end anden bebyggelse i karreen. Dertil er Dronningensgade 19 ikke i saneringsplanen angivet med port eller adgangsvej i tegningsmaterialet for fællesgården. Intentionen må derfor have været, at der i gårdens drift og benyttelse anvendes de anvisste porte på tegningen for fællesgården. Der er heller ikke i øvrigt tinglyst nogen aftale om fælles adgangsvej over den privatejede grund.

I forbindelse med byggetilladelsen har forvaltningen givet dispensation fra Byplan nr. 55 (fra 1969) til en bygningshøjde på 15 meter. Det fremgår af byplanen, at forvaltningen har mulighed for at fravige byplanen i det omfang, at karakteren af det kvarter, byplanen søger at skabe, ikke ændres. Dispensationen er derfor givet, fordi højden på byggeriet vurderes at være tilpasset naboejendommene (som har en højde på hhv. ca. 15, 8 meter og ca. 19, 8 meter). Sagen er ikke sendt i naboorientering efter planloven, fordi byggeriet på Dronningensgade er er huludfyldning, som i omfang og udformning svarer til karreens øvrige ejendomme og dermed er indpasset omkringliggende bebyggelse.

Vurdering om genoptagelse af byggesagen

Ved forvaltningens vurdering af, om en sag skal genoptages, skal der ses på, om der er fremkommet nye, faktiske oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysningerne havde foreligget i forbindelse med forvaltningens oprindelige stillingtagen til sagen. Forvaltningen har også mulighed for at genoptage en sag, hvis der i forbindelse med den oprindelige sagsbehandling er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl.

Forvaltningen har behandlet de indsigelser, der er modtaget efter meddelt byggetilladelse fra den 22. april 2021. Den 28. juli 2021 er der afsendt afgørelse til de enkelte. Forvaltningen har afvist at genoptage sagen, da det på baggrund af ovenstående er vurderet, at ingen af dem, der har gjort indsigelse, er part i byggesagen, hvorfor der ikke er nogen genoptagelsesgrund. Indsigerne har mulighed for at påklage forvaltningens afgørelse om afvisning af genoptagelse til Byggeklageenheden og er i afgørelsen blevet vejledet herom.

Om renovation

Spørgsmålet om afhentning af affald er indgået som en del af sagsbehandling. Der er ikke tinglyst brug for fællesgården eller de øvrige ejendomme til at anvende Dronningensgade 19 til afhentning af affald eller anden brug. Dette skal derfor som udgangspunkt håndteres af ejendommen selv. Der er fortsat fire andre adgangsveje til gården, som kan benyttes til afhentning af affald.

Handlemuligheder for Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøforvaltningen har altid mulighed for at få en sag forelagt, som der ikke er truffet afgørelse i. I denne sag er der imidlertid allerede truffet afgørelse, da der er givet byggetilladelse den 22. april 2021. Efterfølgende anmodning om genoptagelse er blevet behandlet af forvaltningen, som har truffet afgørelse om afvisning af anmodning om genoptagelse, da der ikke er grundlag for at genoptage byggesagen.

Allerede fordi, der er truffet afgørelse i sagen, er der ikke nogen handlemuligheder for Teknik- og Miljøudvalget, og sagen kan derfor kun forelægges til orientering.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget](https://www.kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget).

Hans Christian Karsten
Vicedirektør