

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Hannibal Advokatfirma
Rustenborgvej 7A
2800 Kgs. Lyngby
(+45) 30 93 71 39

www.hannibal-adv.dk
mch@hannibal-adv.dk

J.nr. 1144 MCH
21. december 2021

Sendt pr. mail til parc@kk.dk og via
høringsportalen www.blivhoert.kk.dk

Sagsnummer 2021-0303726 - Høringssvar – forslag til lokalplan for Middelgrundsvej, matr.nr. 9f Sundbyøster, København

1. Indledning og konklusion

Som advokat for S/I Arbejde Adlers Hus skal jeg herved komme med bemærkninger til det forslag til lokalplan for Middelgrundsvej, som Københavns Kommune har sendt i høring i perioden 1. december 2021 – 26. januar 2022.

Lokalplanforslaget vedrører kun én matrikel (matr.nr. 9f Sundbyøster, København) og den bygning, der er ejet af S/I Arbejde Adlers Hus, og som blev erhvervet i februar 2020 med henblik på nedrivning og opførelse af nybyggeri. Et projekt som kommunen har haft kendskab til i knap 4 år og korresponderet med bygherre om, i hvert fald i 3 år siden januar 2019.

Som bekendt er baggrunden for lokalplanforslaget det § 14-forbud mod nedrivning af bebyggelse og opførelse af nybyggeri, som kommunen meddelte min klient den 26. oktober 2021, og som er påklaget til Planklagenævnet den 18. november 2021.

Som nærmere redegjort for i det supplerende indlæg af 21. december 2021 til Planklagenævnet er det min vurdering, at § 14-forbuddet er ulovligt og ugyldigt som følge af myndighedspassivitet. En eventuel vedtagelse af det lokalplanforslag, som afløser § 14-forbuddet, vil derfor på tilsvarende vis være ulovlig og ugyldig.

Derudover udgør kommunens tidligere breve i sagen mv. bindende forhåndsbesked om projektet, som derfor også af denne grund ikke nu kan forhindres ved lokalplan.

Hvis lokalplanforslaget alligevel bliver endeligt vedtaget - og kommunen meddeler afslag på nedrivning og opførelse af nybyggeri - forbeholder S/I Arbejde Adlers Hus sig at rejse krav om kommunal overtagelse af ejendommen, jf. planlovens § 49. Herudover forbeholdes fortsat at rejse krav om erstatning, se også høringssvaret af 15. oktober 2021 til varslet om § 14-forbuddet (sagsnr. 2021-0301097).

Derudover er der det overordnede og principielle forhold, at hvis lokalplanforslaget vedtages endeligt, kan det kun ses som udtryk for, at samarbejdet mellem forvaltningen og det politiske udvalg er kuldsejlet, og at kommunens borgere og virksomheder derfor ikke kan have tillid til kommunens ageren.

2. Forholdene i sagen og myndighedspassivitet

Efter det af forvaltningen oplyste, jf. indstillingen til § 14-forbuddet (sag 2021-0216723), blev der første gang rettet henvendelse til kommunen om projektet vedrørende nedrivning og opførelse af nybyggeri for knap 4 år siden.

Ud fra det materiale, som S/I Arbejde Adlers Hus har modtaget som led i aktindsigt, kan det skriftligt dokumenteres,

- at kommunen i hvert fald siden december 2018 har haft kendskab til planerne om nedrivning og opførelse af ny bebyggelse,
- at kommunen ved mail af 30. januar 2019, som opfølgning på møde den 16. januar 2019 om et konkret skitseprojekt, bekræftede, at den eksisterende bygning ikke er bevaringsværdig, og at der kunne gives nedrivningstilladelse, når der var tilvejebragt 4 erstatningsboliger,
- at kommunen den 24. juli 2019 og 17. juni 2020 meddelte planmæssige vurderinger i sagen, hvoraf fremgår, at nedrivning og opførelse af ny bebyggelse ville være i overensstemmelse med plangrundlaget, og
- at der indtil indgivelsen af ansøgningerne om nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse, begge af 22. marts 2021, også var løbende drøftelser med kommunen om projektet.

Det fremgår også af forvaltningens indstilling vedrørende § 14-forbuddet, at det var forvaltningens vurdering, at der i den aktuelle sag ikke kan nedlægges § 14-forbud mod det ansøgte, da den samlede sagsbehandlingstid overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Endvidere fremgår følgende:

”Forvaltningen er opmærksom på, at der i denne sag ikke gives meget handlerum for kommunen. Forvaltningen har på baggrund af den særlige interesse for byggesager, hvor eksisterende bebyggelse ønskes nedrevet, indført en ny praksis. For at skabe opmærksomhed om denne typer sager tidligere i forløbet, vil udvalget fremover få forelagt en orienteringsliste med aktuelle nedrivningssager, der omhandler ældre byhuse.”

Det er dermed tydeligt, at der i forvaltningen gennem årene har været en klar opfattelse af, at der ikke var noget til hinder for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af nybyggeri; en opfattelse, der gentagne gange er blevet kommunikeret til S/I Arbejde Adlers Hus og den tidligere ejer.

Det derfor hverken kan eller bør komme S/I Arbejde Adlers Hus til skade, at forvaltningen og det politiske udvalg ikke har haft et ordentligt samarbejde. Kommunen er i juridisk forstand én enhed, og ingen dele af kommunen kan derfor undslå sig et ansvar for, hvad en anden del af kommunen foretager sig.

3. Bygningens stand mv. giver *de facto* ingen anvendelsesmuligheder til boliger mv.

GPP Arkitekter har for S/I Arbejde Adlers Hus udarbejdet ”Notat vedr. indsigelser til lokalplanforslag, Middelgrundvej” af 19. december 2021 (bilag 1), der nærmere beskriver de manglende anvendelsesmuligheder for ejendommen, hvis lokalplanforslaget vedtages.

Det fremgår bl.a. heraf, at kravet om, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse (lokalplanforslagets § 5, stk. 1), indebærer, at der ikke kan tilføres elevatorer til bygningen, som ellers vil være nødvendigt for, at bygningen kan opfylde tilgængelighedskrav.

Bygningsreglementets krav vedrørende brandforhold, lysforhold og pladsforhold kan heller ikke opfyldes i relation til de formål, som bygningen ønskes anvendt til.

S/I Arbejde Adlers Hus har endvidere fået udarbejdet en miljøscreening af bygningen af 21. oktober 2020 (bilag 2) vedrørende kortlægning af forekomst af miljøfarlige stoffer. Miljøscreeningen blev udarbejdet til brug for nedrivning af den eksisterende bygning

Det fremgår af rapporten - og af GPPs notat af 19. december 2021 (bilag 1, side 2) - at der er store mængder miljøskadelige stoffer i bygningen, som kan have sundhedsmæssige konsekvenser, hvilket gør det urimeligt dyrt at ændre bygningen til boliger.

Ligeledes kan det ses ud fra tidligere ombygningsprojekter, at der er etableret indvendig efterisolering af ydervægge, hvilket ofte er uforeneligt med god byggeskik, da det udsætter murede ydervægge for ændringer i temperaturen med mulighed for frostskaader og indvendig skimmelbevoksning.

Overordnet set har bygningen derfor så store udfordringer byggeteknisk og indretningsmæssigt, at der ikke er nogen rimelig mulighed for at anvende den til boliger, herunder aflastningsboliger.

4. Spørgsmål om erstatning og overtagelsespligt

Hvis Københavns Kommune endeligt vedtager lokalplanforslaget – og kommunen meddeler afslag på nedrivning og opførelse af nybyggeri – forbeholder S/I Arbejde Adlers Hus sig at rejse krav om kommunal overtagelse af ejendommen mod erstatning, jf. planlovens § 49.

Overtagelsespligten vil påhvile kommunen, fordi der helt åbenbart vil være et *“væsentligt misforhold”* mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivnings- og bebyggelsesforbud, se også punkt 3 ovenfor om bygningens stand og indholdet af miljøskadelige stoffer.

Fra retspraksis kan bl.a. henvises til Vestre Landsrets dom trykt i MAD 1996.344, som netop vedrørte spørgsmålet om en kommunes overtagelsespligt efter vedtagelse af en bevarende lokalplan og afslag på tilladelse til nedrivning af bebyggelse.

Landsretten fandt det godtgjort, at ejeren *“under hensyn bl.a. til ejendommens karakter og beliggenhed samt til de på ejendomme med tilsvarende beliggenhed (herunder især de omliggende ejendomme) tilladte bebyggelser og bebyggelsesprocenter – havde en retsbeskyttet forventning om at kunne bebygge ejendommen ved en såkaldt “huludfyldning” og med en bebyggelsesprocent, der væsentligt oversteg kommuneplanens”*. (understregninger tilføjet)

Da en bevarende lokalplan og et efterfølgende afslag på nedrivning medførte, at disse forventninger ikke kunne realiseres, og der hermed var sket en væsentlig forringelse af ejendommens udnyttelsesmuligheder, fandt landsretten, at overtagelseskravet var berettiget.

Forholdene i Vestre Landsrets-dommen svarer således til forholdene i denne sag, hvor der netop også er tale om at be bygge ejendommen ved *“huludfyldning”* og dermed med en højere bebyggelsesprocent.

S/I Arbejde Adlers Hus forbeholder sig også fortsat at rejse krav om erstatning både for (ekstra)omkostninger til køb af ejendommen foranlediget af kommunens første planmæssige vurdering af 24. juli 2019 og for omkostninger til udarbejdelse af omfattende ansøgninger om nedrivnings- og byggetilladelser, som blev afholdt i tillid til kommunens anden planmæssige vurdering af 17. juni 2020.

Et overslag over projektomkostningerne vedlægges som bilag 3.

Det fremgår bl.a. af overslaget, at S/I Arbejde Adlers Hus har haft omkostninger på ca. 6.375.000 kr. til selve byggeprojektet. Derudover er der betalt 30 mio. kr. for erhvervelse af ejendommen pr. 1. februar 2020, hvor prisen i høj grad blev fastsat ud fra de forventede anvendelsesmuligheder i kommunens første planmæssige vurdering fra 2019.

5. Afsluttende bemærkninger

S/I Arbejde Adlers Hus forbeholder sig at komme med supplerende bemærkninger inden høringsfristens udløb den 26. januar 2021.

Med venlig hilsen

Marlene C. Hannibal
Advokat (H), indehaver
(Sendt digitalt uden fysisk underskrift)

BILAG:

Bilag 1: GPP's "Notat vedr. indsigelser til lokalplanforslag, Middelgrundvej" af 19. december 2021

Bilag 2: Miljøscreening "Kortlægning af forekomst af miljøfarlige stoffer" af 21. oktober 2020

Bilag 3: Overslag over omkostninger til Amagerbrogadeprojektet