

Uploadet til Bliv Hørt

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE FORSLAG TIL LOKALPLAN FOR LILLE KONGENSGADEKARREEN

1. marts 2019

På vegne mine klienter Euro Economics V ApS, CVR-nr. 37 54 62 08, ejer af ejerlejlighed 1-24, matr.nr. 17, Øster Kvarter, København beliggende Bremerholm 1, Bremerholm 3, Østergade 21, Lille Kongensgade 20 og Lille Kongensgade 22 og Euro Economics VI ApS, CVR-nr. 38 13 33 65, ejer af følgende ejerlejligheder beliggende matr.nr. 4, Øster Kvarter, København: Lille Kongensgade 4, kl. og Kongens Nytorv 19, st., og følgende ejerlejligheder beliggende matr.nr. 5, Øster Kvarter, København: Kongens Nytorv 21, st. tv. og Lille Kongensgade 6, st. skal jeg hermed fremkomme med hørings svar angående det af kommunalbestyrelsen i Københavns kommunes offentliggjorte forslag til Lokalplan for Lille Kongensgadekareen ("Lokalplanen").

Advokat

Alexandar Korsgaard

Bruun

Mobil: +45 30 37 96 45

E-mail: a@bendtsen.com

Bendtsen Law

Advokatanpartsselskab

CVR-nr. 37 84 34 82

Indledningsvist skal opmærksomheden rettes på det stærkt uhensigtsmæssige i, at Københavns kommune offentliggør Lokalplanen på dagen for vedtagelsen af L 51, Forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om maritim fysisk planlægning. Københavns kommunes ræsonnement bag den forhastede offentliggørelse af Lokalplanen har velsagtens været at undgå solnedgangsklausulen på 5 år, samt oplysningspligten i forhold til om Lokalplanen, såfremt den endelig vedtages, kan danne grundlag for ekspropriation, samt de generelle betingelser herfor, jf. lov om planlægning § 47, stk. 1 og stk. 4, jf. § 16, stk. 3.

Det er svært at tro, at tidspunktet er tilfældigt. Man kan ikke undgå at få den tanke, at offentliggørelsen 14 dage før ikrafttræden af lovforslaget alene er valgt for at undgå at opfylde kravene heri, navnlig vedrørende ekspropriation. Hermed tilsidesættes effektivt netop de væsentlige hensyn vedrørende borgernes retssikkerhed, som lovforslaget skal imødekomme. Ovenstående underbygges endvidere af, at Københavns kommune har været i en sådan hast for at offentliggøre Lokalplanen, at man åbenbart ikke har givet sig tid til at igangsætte den lovpligtige høringsfrist før i januar måned 2019.

Af Lokalplanens side 6 under overskriften "Byrum" kan man herefter med undren læse følgende:

"Pladsen mod Bremerholm fastlægges som et offentligt tilgængeligt byrum for at fastholde et levende byliv med mulighed for ophold, udeservering og torvehandel i forbindelse med Strøget. Der fastlægges en fri passage langs facaden. Arealet hører til ejendommen Bremerholm 1-3 og udgør en del af ejendommens friareal."

Endvidere fremgår det af Lokalplanens § 6, stk. 2. Byrum:

Byrummet mod Bremerholm skal indrettes som vist på tegning nr. 2. Byrummet skal fremstå åbent, uden afskærmning eller større overdækninger.

Byrummet skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Udeservering og torvehandel kan placeres som vist på tegning nr. 2.

Der må ikke være permanente bygninger/faste konstruktioner i byrummet.

Der skal friholdes en passage på mindst 3 meter langs bebyggelsen.

Der skal være faste belægninger på mindst 80 % af arealet.

Faste belægninger skal være i natursten eller tegl.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage.

Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 2.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i en til to grupper og må ikke optage mere end 20 % af arealet.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Når ovenstående læses, får man straks den tanke, at Kommunalbestyrelsen har glemt, at det omtalte byrum faktisk er Euro Economics V ApS' private ejendom, selvom dette nævnes på både side 3 og 6 i Lokalplanen.

De enkelte dele af Lokalplanens § 6, stk. 2. Byrum giver anledning til følgende indsigelser:

- 1) Ad *"Byrummet skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Udeservering og torvehandel kan placeres som vist på tegning nr. 2."*

Det er noget uklart, hvad der menes med denne bestemmelse. Som bekendt er Magasins Torv lejet ud og har gennem en lang årrække været lejet ud til udeservering og blomsterhandel. Såfremt der ikke ændres på ejeren af Magasins Torvs ret til denne udlejning og udeservering, er der ikke bemærkninger til bestemmelsen.

Menes der derimod, at den restauration, som ejeren af Magasins Torv udlejer til, ikke kan forbeholde Magasins Torv for sine kunder gøres der indsigelse, da dette vil være i strid med den private ejendomsret til Magasins Torv, og i øvrigt umuliggør rentabel drift af udeservering og dermed de facto udlejning som hidtil.

Det bemærkes, at Magasins Torv i sin helhed allerede er udlejet, og såfremt man med Lokalplanen ønsker at indskrænke ejers ejendomsret (ekspropriation), er det noget uklart, om kommunen så havde forestillet sig, at den nuværende lejeaftale vedrørende Magasins Torv bare skulle ophøre, eller kommunen ville nægte tilladelse til udeservering med heraf følgende massive tab for både ejer af Magasins Torv og lejer?

2) Ad *"Der må ikke være permanente bygninger/faste konstruktioner i byrummet."*

Som bekendt er der og har der gennem en længere årrække været en permanent bod på Magasins Torv samt fastmonterede markiser, som bruges i forbindelse med udeservering. Såfremt Lokalplanen medfører, at disse skal rives ned, gøres der indsigelse mod dette punkt.

3) Ad *"Der skal friholdes en passage på mindst 3 meter langs bebyggelsen."*

Der er i dag på det privatejede Magasins Torv tinglyst en servitut med A/S Th. Wessel & Vett, Magasin du Nord som påtaleberettiget, hvorefter der er en 2,5 meter fri passage. Det er uklart, hvorfor kommunen vil ekspropriere 3 meter af Magasins Torv, når der cirka fem meter derfra for enden af Magasins Torv ud mod Bremerholm er et fortov, som også fører fra Østergade til Lille Kongensgade. Der ses derfor ikke i Lokalplanens formål at være noget, som nødvendiggør en så indgribende indskrænkning i ejendomsretten til Magasins Torv.

Det bemærkes igen, at Magasins Torv i sin helhed allerede er udlejet, og såfremt kommunen med Lokalplanen ønsker at indskrænke ejers ejendomsret (ekspropriation), er det noget uklart, om kommunen så havde forestillet sig, at

den nuværende lejeaftale vedrørende Magasins Torv bare skulle ændres eller ophøre som følge af, at en del af Magasins Torv eksproprieres med denne 3 meter passage med heraf følgende tab for både ejer af Magasins Torv og lejer?

- 4) Ad *"Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage."*

Der har som bekendt hidtil været blomsterkummer og lignende på Magasins Torv som markering af overgangen fra offentligt fortov til det private Magasins Torv, hvor udeservering mv. begynder. Såfremt der ikke ændres på ejeren af Magasins Torvs ret til dette, er der ikke bemærkninger til bestemmelsen.

Menes der derimod, at ejer og/eller lejer ikke som hidtil kan opstille blomsterkummer mv., gøres der indsigelse, da dette vil være i strid med den private ejendomsret til Magasins Torv, og i øvrigt umuliggør rentabel drift af udeservering og dermed de facto udlejning som hidtil.

- 5) Ad *"Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 2. Parkeringspladser til cykler skal placeres i en til to grupper og må ikke optage mere end 20 % af arealet."*

Det åbenbart kommunens holdning, at private skal stille 20 % af deres private ejendom til rådighed for offentlighedens cykelparkering. Man får let den tanke, at dette skyldes, at kommunen ikke selv ønsker at anvende midlerne til indretning af tilstrækkelige cykelparkeringsmuligheder på f.eks. Kongens Nytorv.

Uanset hvad vil der være tale om ekspropriation af en væsentlig del af Magasins Torv med heraf følgende massive tab for både ejer af Magasins Torv og lejer. Der gøres selvsagt indsigelse mod denne ekspropriation. Det ses i øvrigt heller ikke at være nogen grund til denne ekspropriation, når man ser på formålet med Lokalplanen.

Som følge af ovenstående indsigelser bør Lokalplanens § 6, stk. 2 ændres således:

- At Magasins Torv fortsat uindskrænket kan anvendes til udeservering, og i den forbindelse kan forbeholdes bestemte brugere (f.eks. restaurant med udeservering), idet torvet er privatejet. Der kan stilles krav til udformningen og udseendet af den nuværende afskærmning af torvet, herunder til cykelchikaner, blomsterkummer m.v..

- At udeservering, torvehandel og oplag på Magasins Torv kan fortsætte som hidtil.
- At Lokalplanen fortsat skal tillade bygninger/faste konstruktioner m.m. på Magasins Torv, men der dog kan opstilles overordnede retningslinjer til udformning og materialer af sådanne bygninger/faste konstruktioner, så længe retningslinjerne ikke medfører en indskrænkning i forhold til de nuværende bygninger/faste konstruktioner.
- At Lokalplanen ikke indeholder bestemmelse om 3 meters fri passage.
- At punktet vedr. cykelparkering skal udgå helt, idet det vil være utænkeligt, at Euro Economics V ApS eller den til enhver tid værende lejer af Magasins Torv, på noget som helst tidspunkt ønsker at anvende op til 20 % af deres udeserveringsareal til cykelparkering for deres gæster eller offentligheden i øvrigt

Som det fremgår ovenfor, vil der, hvis Lokalplanen vedtages i sin nuværende form, være tale om ekspropriation.

Idet Lokalplanens bestemmelser i deres nuværende udformning er ekspropriative i henhold til grundlovens § 73 kan disse alene gennemføres, såfremt bestemmelserne i planlovens § 47 er opfyldt, hvorved ekspropriationen skal være både lovlig og nødvendig samt ske mod fuld erstatning. Ingen af disse betingelser er opfyldt, da opretholdelsen af Østergade som strøggade, samt restaurantmiljøet på Lille Kongensgade, samt sikringen af de bevaringsværdige bygninger og sammenhængende facaderækker må antages at være hovedformålene bag Lokalplanen. Intet af dette har med cykelparkering m.v. på Magasins Torv at gøre. Tværtimod faktisk da navnlig Magasins Torvs anvendelse som eneste cykelparkeringsområde i lokalplansområdet, samt indskrænkningen af den nuværende udeservering og de på Magasins Torv placerede bygninger og faste konstruktioner, ses at stride med første led af formålet med Lokalplanen, der er *"at sikre anvendelsen af ejendommenes stuetager til publikumsorienterede serviceerhverv"*.

Såfremt man mod forventning måtte forsøge at opretholde den i Lokalplanen indeholdte ekspropriation, forudsætter mine klienter, at Københavns kommune har afsat de nødvendige midler til at betale ekspropriationserstatning, jf. grundlovens § 73, jf. planlovens § 47. En erstatning, der må forventes at udgøre et to- eller trecifret millionbeløb.

Mine klienter stiller sig, med ovenstående modifikationer i forhold til indgrebet i den private ejendomsret, generelt positivt overfor selve Lokalplanens hovedformål om at *"sikre*

anvendelsen af ejendommenes stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv samt fastlægge bevaringsbestemmelser for karreens bebyggelse”.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at mine klienter ligeledes skal gøre indsigelse mod Københavns kommunes beslutning om at inddrage udeserveringen for restauranterne på Lille Kongensgade på grund af den planlagte cykelsti. Inddragelsen er i direkte modstrid med principperne i Lokalplanen, og selvom Lokalplanen ikke vedrører Lille Kongensgade, vil den væsentligt modvirke muligheden for at opnå hovedformålene i Lokalplanen.

København, 1. marts 2019

Alexandar Korsgaard Bruun