

Pr. e-mail parc@kk.dk

Høringsportalen www.blivhoert.kk.dk

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

Njalsgade 13

2300 København S

Dato: 11. januar 2021

J. nr.: 1001301

Advokat: Morten Stausholm

E-mail: ms@bach.law

Direkte tel.: +45 53 55 35 57

Københavns Kommune sagsnummer 2021-0303726. Bemærkninger til høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Middelgrundsvej, matr.nr. 9f Sundbyøster, København, afgivet af Hannibal Advokatfirma på vegne af bygningsejeren S/I Arbejde Adlers Hus

Som advokat for A/B Rudolphshus, A/B Hveen og A/B Middelgrunden (nabo og genbo til omhandlende ejendom) skal jeg hermed komme med mine bemærkninger til høringssvar af 21. december 2021 fra advokat Marlene C. Hannibal fra Hannibal Advokatfirma afgivet på vegne bygningsejeren S/I Arbejde Adlers Hus.

Jeg kan ikke genkende hverken sagsfremstillingen eller det faktum som ligger til grund i høringssvaret. Jeg skal nedenfor i det væsentlige redegøre for min klients opfattelse af forløbet, hvilket forløb i min opfattelse bestemt bør føre til at der vedtages en bevarende lokalplan, som nu foreslået af Københavns Kommune.

Jeg skal i øvrigt i det hele henvise til de af mine klienter til Københavns Kommune fremsendte skrivelser omhandlende sagen. Et sammendrag udarbejdet af mine klienter dateret 15. maj 2021 vedlægges i kopi til nærværende høringssvar. De heri anførte forhold fastholdes i det hele.

I høringssvaret fra advokat Marianne Hannibal fremgår en række forhold af hhv. faktisk såvel som økonomisk karakter som efter pågældendes opfattelse burde medføre enten at der ikke vedtages en bevarende lokalplan alternativt at vedtagelsen af en bevarende lokalplan vil medføre et økonomisk tab for pågældendes klient og dermed et økonomisk erstatningskrav overfor Københavns Kommune.

Det forekommer mig, at det for en forståelse af ejendommens karakter, er nødvendigt at se på den pågældende ejendoms udlejnings- og salgshistorik, ligesom det er nødvendigt at se på ejendommens bygningstekniske udfordringer.

Ud fra en driftsmæssig betragtning er det helt uomgængeligt at ejendommen tidligere har været en sund forretning at eje og drive som udlejningsvirksomhed frem til og med 2018, herunder da ejendommen i de forgangne mange år havde været fuld udlejet.

Den tidligere ejer af ejendommen satte ejendomme til salg i 2017 med en salgspris på 22 mio. og en afkastgrad på 4,2 % under overskriften "flot centralt beliggende investeringsejendom med lejereserver". Jeg vedhæfter salgsprospekt af 31. august 2017. Den 27. februar 2018 blev teksten i salgsprospektet ændret til "investeringsejendom med 100 % lejereserver" og "ejendommen kan frigøres for lejere". Jeg vedhæfter også dette salgsprospekt.

Ejendommen var, og ville således med den anførte afkastgrad og i det nuværende marked for investeringsejendomme fortsat være, en fornuftig investeringscase at eje – også for nuværende ejer af ejendommen.

For så vidt angår de af advokat Marianne Hannibal i høringssvaret nævnte udfordringer af byggeteknisk karakter, er det min opfattelse, at de nævnte forhold ikke overstiger hvad ejere af tilsvarende ejendomme fra den samme tidsperiode oplever. Ejendomme fra samme og/eller ældre tidsperioder, f.eks. i Indre By og på Christianshavn, nedrives ikke trods omtalte mindre udfordringer. Tværtimod skabes med omtanke boliger og erhverv med miljø og rigtig gode afkast. Dette kan nuværende ejer af ejendommen således også vælge at gøre – og dette uagtet ejendommen konkrete bygningsmæssige udfordringer taget i betragtning.

I stedet for at fortsætte med en udlejning af ejendommen fremkom den tidligere ejer af ejendommen ultimo 2018 og primo 2019 med et oplæg til et investeringsprojekt med ungdomsboliger, hvor den nuværende bygning skulle rives ned, og et dobbelt så stort byggeri opføres. Det er således tankegangen bag dette som nuværende ejer nu forfølger dog således at anvendelsesformålet nu er ændret til det der fremgår af byggeandragendet.

Advokat Marianne Hannibal anfører i høringssvaret, at §14 forbuddet er ulovligt og ugyldigt som følge af myndighedspassivitet. Dette er bestemt ikke min opfattelse. Går man nærmere ind og ser på den myndighedsmæssige behandling af det ansøgte projekt kan opfattelsen heraf ej heller finde støtte.

Går man nærmere ind i den myndighedsmæssige behandling kan det uden videre konstateres, at Forvaltningen under hele forløbet netop har taget sig sine forbehold.

Af Forvaltningens Planmæssige Vurdering af 24. juli 2019 fremgår således følgende:

Der er ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi foretage en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

På trods af svaret fra Forvaltningen frigøres ejendommen for lejere og sælges den 21. januar 2020 til en ejendomsudvikler for kr. 25.000.000, hvilken ejendomsudvikler den 23. januar 2020 igen sælger ejendommen videre for kr. 30.000.000 til ejendommens nuværende ejer.

Den nuværende ejer ændrer ønsket formål med ejendommen, og nuværende ejers rådgivere indsender den 12. marts 2020 et revideret skitseforslag. Her omtales der for første gang det nye formål, som nuværende ejer ønsker at anvende ejendommen til.

Af Forvaltningens Planmæssige Vurdering af 17. juni 2020 fremgår igen følgende:

Der er ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi foretage en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Den nuværende ejer fortsætter imidlertid ufortrødent med projektudviklingen af ejendommen til det nye formål ejendommens nuværende ejer oplyste om den 12. marts 2020.

Den 19. marts 2021 modtager Forvaltningen byggeandragende. Den 21. april 2021 reagerer Forvaltningen med et mangelbrev.

Samme dato – altså den 21. april 2021 – skriver Forvaltningen som følger til den ene af mine klienter, A/B Middelgrunden, om den indgivne ansøgning om opførelse af omhandlende byggeri:

Jeg skal hermed bekræfte, at et projekt af den størrelse, der er søgt om at opføre på Amagerbrogade 135-137 er omfattet af Forvaltningslovens bestemmelser om partshøring.

I får mulighed for at indsende jeres bemærkninger til byggesagen i forbindelse med partshøringen.

Som jeg oplyste, mangler vi oplysninger i ansøgningen om nedrivning af den eksisterende bygning.

Vi har sat vores behandling af ansøgningen om opførelse af nybyggeri i bero til, vi modtager de supplerende oplysninger.

Jeg kan desuden oplyse, at ændret udformning af de ubebyggede arealer på jeres ejendom vil kræve en fuldmagt fra jer.

Forvaltningen har således ej heller overfor berørte naboer på noget tidspunkt tilkendegivet at nuværende ejers ønskede anvendelse af ejendommen ville blive imødekommet, ligesom jeg med det ovenfor beskrevne omkring Forvaltningen tilbagemeldinger overfor nuværende ejers repræsentanter ej heller mener man med rette kan være af den opfattelse, at Forvaltningen skulle være fremkommet med en positiv og bindende forvaltningsretlig tilkendegivelse og/eller skulle have udvist myndighedspassivitet.

Mine klienter har sammen med politikere fra Lokaludvalg Amager Øst og politikere fra Teknik- og Miljøudvalget lige siden forhenværende ejers repræsentanters anmodning om forhåndsdialog i 2019, overfor Forvaltningen givet udtryk for modstand mod nedrivning af ejendommen samt opførelse af det påtænkte byggeri. Dette fremgår af den i sagen foreliggende korrespondance samt artikler i lokale medier. Sidstnævnte er også sendt til Forvaltningen til orientering af mine klienter.

Mine klienter har siden første halvår 2019 overfor Forvaltningen gentagne gange redegjort for følgende:

1. At nedrivning af den eksisterende bygninger er i modstrid med Københavns Kommuneplan om at beskytte byens historiske og kulturelle spor samt lokalplan nr. 158 med tillæg nr. 1 (Amagerbrogade), hvor der angives, at bygningerne på Amagerbrogade gør oplevelsen af at færdes på Amagerbrogade til en tidsmæssig oplevelse af områdets udbygning. Amagerbrogade 135 er et væsentligt element i forhold til ovenstående, da ejendommen er en enestående og en sidste repræsentant for en fremherskende byggestil, som prægende Amager i det nittende århundrede.
2. At det påtænkte nybyggeri ikke tilfredsstillende kan opfylde bygningsreglementets krav i forbindelse med helhedsvurderingen samt vejledninger.
3. At det påtænkte nybyggeri vil betyde øget fare for de svage trafikanter i det tæt trafikerede kryds, hvor Middelgrundsvej munder ud i Amagerbrogade. Et kryds hvor Middelgrundsvej indsnævrer og fortovsbredden er smal. Et kryds hvor der kommer mange forældre og børn grundet eksisterende og påtænkte børneinstitutioner i området samt Amager Kulturpunkt. Et kryds hvor flere større køretøjer og endnu flere mindre parkerer for levering og afhentning af varer til erhverv på Amagerbrogade. Et kryds hvor det påtænkte projekt vil tilføre en ekstra ud-/indkørsel samt gøre oversigtsforholdene dårligere for eksisterende ud-/indkørsel.

4. At det påtænkte nybyggeri ikke respekterer et tinglyst fællesareal for de ejendomme, som i over et århundrede har haft fælles ud-/indkørsel for beboer og erhverv, og at det påtænkte byggeri fjerner vendemulighed, som der er vundet hævd på, så biler skal bakke ud i et trafikeret kryds samt inddrager anden matrikel uden ejers tilladelse for at efterkomme myndighedskrav.
5. At naboerne ønsker gården bevaret som den er grundet tilkørselsforhold til boliger og erhverv samt oplagringsmuligheder og vendeplads.

Med ovenstående bemærkninger er det således min opfattelse at Forvaltningen hverken ved handling, passivitet eller undladelser måtte have tilkendegivet overfor nuværende ejer af ejendommen at det indsendte byggeandragende ville kunne godkendes.

Det er således min klare overbevisning at Københavns Kommune derfor også uden videre vil kunne vedtage den nu i forslag bragte bevarende lokalplan for ejendommen.

Med venlig hilsen

BACH Advokatpartnerselskab

Morten Stausholm

Advokat | Partner