

INDSIGELSE TIL LOKALPLANFORSLAG 258, TILLÆG 1

Kære politikere og forvaltning,

Det er nu godt to år siden, at denne sag startede med os som grundejere i Bragesgade 8-10. Det er et ganske langt tidsrum at medvirke både fagligt og økonomisk, når man ser tilbage på det foreliggende resultat.

På grundejers vegne skal jeg anmode om, at såvel forvaltning som politikere ikke blot screener denne indsigelse eller kører den over på rutinen og konventionel visdom. I så fald vil man ikke kunne følge sagsargumentationen og dermed vises borgere og andre interessenter i sagen ikke den respekt og lydhørhed, som sagen rettelig kræver ved en offentlig, lovbestemt høring.

Vi sætter vores tillid til, at formatet "BLIV HØRT" lever op til sit navn.

L O K A L P L A N P R O C E S S E N

Almindeligvis vil en lokalplans bestemmelser være det centrale. Her står færdselsreglerne, som byen skal tage form efter. Men af og til kan selve processen med at frembringe den planregulerende substans blive så forviklet, at det sluttelig går ud over indholdet, hvad der desværre er alt for tydeligt i denne sag.

Sagen i en nøddeskal

I august 2019 fraflytter biblioteket i Bragesgade 8 sine lokaler. Udlejer må – pinligt nok for kommunen – sætte advokat på sagen for at indkræve et berettiget opretningsbeløb, der blot nogenlunde dækker bibliotekets 20-årige misligholdelse af lokalerne. En lidet god start for et samarbejde.

På henvendelse (sept. 2019) fra udlejer oplyser TMF, at de tomme bibliotekslokaler fremover kun må benyttes til boligformål, sociale og kulturelle faciliteter (jfr. lokalplan) samt bibliotek (jfr. hidtidige anvendelse).

Udlejer ryster let på hovedet og spørger højlydt sig selv: *"Har kommunen overhovedet set ejendommen eller været på stedet?"*

Udlejer må konstatere, at der er en afgrundsdyb mangel på konsistens mellem den gældende lokalplan fra 1996 og de næsten 100 år gamle fabriksbygninger. Det iagttog man ikke dengang for 20 år siden og i samtlige efterfølgende 3-4 kommuneplanrevisioner har det fortsat unddraget sig forvaltningens opmærksomhed (note 1). Lokalplanen har helt overset, at bebyggelsesmønster, arealanvendelse og bygningsmassens sammensætning overhovedet ikke spiller sammen med lokalplanens bestemmelser.

Udlejer må nødtvungent sætte sig til modværge med en yderst bastant henvendelse til TMF-borgmesteren (efteråret 2019). To dage efter rykker forvaltningen ud og på et godt møde erkender de, at der ikke er sammenhæng mellem plan og virkelighed.

I december 2019 inviterer TMF udlejer/grundejer med i en ny lokalplan for bl.a. at rette op på dette forhold. Planen skal også rumme ejendomme i Baldersgade. Udlejer er positivt indstillet, men efter ca. 4-5 måneders forhandling oplever udlejer en utvetydig "dampromlepolitik", hvor magtforholdet myndighed/grundejer skævvrides, qua den selvopfattelse, at KK er den stærkeste og har planloven på sin side. Her bør man erindre sig, at det er TMF, der inviterer grundejer til et samspil, i en situation, hvor kommunen klart ser sine fordele i et fælles plangrundlag, men hvor samme kommune også skal håndtere sin rolle som planmyndighed og ejendomsejer. Det kræver en mere varsom tilgang.

Omkring nytår 2019/20 ændres anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanens retningslinjer for de to ejendomme i Bragesgade 8 og 10 – helt efter udlejers indsigelse.

Grundejeren/udlejer har ingen specielle fordele i at indlede et nyt plansamarbejde, da de formelle regler nu er afklaret i kommuneplanen. Resten kan/kunne håndteres ved dispensation og ny lokalplan, som TMF må stå for. Alligevel indgår grundejer i et samarbejde og præsenterer sine ønsker, primært en mindre forøgelse af grundens uudnyttede byggeret. Desuden bemærker vi, at hele lokalplanområdet burde komme under en ganske anden kærlig behandling, lige nu, hvor muligheden er til stede (foråret 2020). Men kommunen har forlovet sig til anden side med et stangbyggeri i Baldersgade.

For Bragesgades vedkommende fokuserer TMF kun på en fra 1996 indført stiforbindelse i lokalplanen. Den er blevet et mantra for sagsmedarbejderne, uagtet at den aldrig har været udført og er af tvivlsom betydning i forhold til de standende problemer området har med kriminalitet, trusler mod udlejer, smadret inventar, indbrud, graffiti og affald overalt.

For at fortsætte samarbejdet om den fælles plan gør TMF det klart:

- At grundejer fortsat leverer alt planmateriale til lokalplanen for eget område
- At grundejer skal acceptere et offentligt stiudlæg på 3-4 m bredde i skel mellem ejendommene 8 og 10. Samlet stiudlæg ca. 140 m²
- At grundejer skal anlægge dette stiareal, når stien realiseres
- At grundejer ren- og vedligeholder stiarealet til enhver tid
- At grundejer accepterer, at arealet fragår ejendommens faktiske friareal
- At grundejer afskæres fra at samordne og udnytte de to ejendomme under ét
- At grundejer for egen regning skal nedrive et velfungerende bygningsareal af samme størrelse som stianlægget, når/hvis dette måtte blive aktuelt
- At grundejer accepterer stiudlæggets begrænsende effekt på den eksisterende byggeret
- At grundejer må acceptere nogle ikke ubetydelige, fordyrende byggeomkostninger grundet stianlæggets placering.

Ovenstående vil i en prissætning hurtigt runde et mindre tocifret millionbeløb. På sigt kunne dette måske forsvares, hvis forhandlingssituationen havde åbnet for en modydelse fra kommunens side, således at der kom lidt mere balance i regnskabet? Det kom ikke på tale.

Hermed lukkede TMF lidet elegant for en gylden mulighed til at bringe samling på et større planområde, et nyt arkitektonisk løft til et betrængt bykvarter, bedre sti- og færdselsforhold, mere boligorientering, begrønning af gader og friarealer Kort sagt: mere levende byrum, mere berlinerstemning til erstatning for de forstenede karre-former på ydre Nørrebro. Det var grundejerens ambitioner! Den mulighed synes nu forspildt. Derfor trak grundejer sig ud af det fælles planarbejde, men fastholdt som udgangsreplik følgende (note 2):

- Løbende at blive informeret om planens fremdrift
- Forud for offentliggørelse at få planen til udtalelse
- At sikre, at de to ejendomme alene fik den ændrede arealanvendelse, resten måtte over tid suppleres via en ny lokalplan.

Lokalplanforslagets offentliggørelse var tidsbestemt til marts 2021.

Primo juli kontakter grundejer TMF for at høre til sagen. Få dage efter meddeler forvaltningen af planen offentliggøres snart derefter.

Som det fremgår, blev tidsplanen ikke overholdt og grundejer var hverken undervejs eller ved offentliggørelsen blevet underrettet. Ingen af aftalepunkterne blev respekteret.

Ved et af grundejer fremtvungent møde med forvaltning den 14. september kommer det bag på forvaltningen, at vi ikke er blevet inddraget undervejs (bl.a. om bygningsbevaring). Og til vort spørgsmål om selve offentliggørelse svarede TMF, "at den kunne vi jo selv følge med i via hjemmesiden". Er det en måde at svare på, når vi har en anden aftale?

Således er status på den del af forløbet.

Tiden går – og bygninger passer jo ikke sig selv!

Trods denne udvikling i lokalplansforløbet, kan bygningerne jo ikke stå tomme og passe sig selv, mens vi andre blot venter på, om kommunens vil/ikke vil svare på vore henvendelser.

Både grundejer selv og via advokat har vi flere gange henvendt os til kommunens afdelinger og omkringliggende grundejere. Det drejer sig om ejendommene 3, 5-7 og 9 i Baldersgade.

Kommunens andel heri er, at sagsbehandlingen om ikke lovmedholdelig terrænregulering efter byggelovens §13 ikke har været taget i agt. Kommunens socialforvaltning er ligeledes impliceret i sagen som langtidslejer af den ene grund.

Hverken private ejere eller kommunen ønsker at tage diskussionen op. Imens står vores bygninger og forfalder og den istandsættelse vi allerede har udført for 2-3 år siden har lidt skade.

Og i hovedhuset i nr. 10 skal et erhvervslejemål konverteres til boligformål efter ønske fra kommunen og i overensstemmelse med plangrundlaget. Men sagsbehandlingen for det ene lejemål har trukket ud i nu 7-8 mdr. og medio juli blev sagen sat i bero med henvisning til planlovens §17. (Men dette er ikke planlovens krav, men alene kommunens forvaltning af praksis, hvilket langt fra er det samme. Også her må vi indgive en klage med krav om erstatning for uberettiget sagsforsinkelse.

Dette er kun et par eksempler på, hvordan kommunen er i stand til at træne selv små sager, som burde glide glat.

Samlet set må vi i denne sag konstatere:

- At vi fortsat mangler svar på flere af vore henvendelser
- At vor aftale om lokalplanens fremdrift og offentliggørelsestidspunkt hverken er respekteret eller at vi undervejs er holdt underrettet
- At kommunen selv, ved mødet den 14. sept. forholder sig undrende til, at vi ikke er blevet informeret undervejs
- At det ligger helt uden for aftalegrundlaget, at kommunen inddrager alle vore bygninger som bevaringsværdige
- At vor tidlige kritik af de indledende planskitser til planarbejdet i Baldersgade 5-7 på ingen måde er kommenteret eller taget i agt i TMF's planproces, trods den tidlige udmelding fra os
- At vi ikke er blevet forhåndsorienteret om lokalplanens offentliggørelse, før vi selv kontakter kommunen primo juli!
- At sagsudskydelsen af vor sag om erhverv/bolig-konvertering er en klar overfortolkning af planlovens §17.

- At den kommunale sagsbehandling vedr. terrænregulering på grundene i Baldersgade har været utilstrækkelig og ikke er i overensstemmelse med byggelovens §13 - og stadig savner svar

Vi har en berettiget fornemmelse af, hvorfor KK er placeret så dybt på listen over kommuner med god service, nyligt udkommet.

I bedes venligst kvittere for modtagelsen af denne indsigelse og vi ser frem til at modtage svar fra jer.

På vegne af grundejer i Bragesgade 8-10, Hans August Lund,

Dennis Lund
Arkitekt MAA