



19-09-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 14829

Dokumentnummer i F2
102865

Sagsnummer i eDoc
2023-0365841

Svar på henvendelse vedr. byggearbejder på taget af Ørkenfortet

Tak for jeres henvendelse fra 4. september 2023 vedrørende etablering af tagterrasse og pavillonbygning på Ørkenfortet. Da I har skrevet til Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg på vegne af teknik- og miljøborgmesteren, der er forperson for udvalget. Det betyder også, at jeres henvendelse og dette svar vil blive delt med udvalgets medlemmer, der kan reagere af egen drift. Jeg besvarer jeres henvendelse, da det vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

I henviser til, at Teknik- og Miljøforvaltningen ifm. bygherres ønske om ibrugtagning af tagterrassen har konstateret, at der var et ulovligt forhold på ejendommen, idet der var opført en pavillon, som kræver en byggetilladelse.

Det ulovlige forhold til trods er tagterrassens tagcafé fortsat åben og taget i brug.

Forvaltningen har nu sat gang i en lovliggørelse, hvor bygherre har forskellige muligheder for at gøre forholdene lovlige.

Lokaludvalget mener:

- at man ikke kan åbne en café med et ulovligt byggeri. Derudover lader det til, at bygherre bevidst handler i strid med gældende lokalplaner. Med til sagen hører nemlig, at bygherre i 2022 fik afslag på at opføre en glasinddækket bygning på tagterrassen, da denne var i strid med lokalplanen.
- at der er noget galt i dette forløb: At NH Collection kan føre forretning på tagterrassen til trods for det ulovlige forhold.
- at forvaltningen iværksætter en lovliggørelsesproces på bagkant af lokalplanens bestemmelser og uden politisk behandling.

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- at man må spørge, om det har nogen konsekvens for byggherre at opføre et ulovligt byggeri? Det kunne se ud som om byggherre omgår lokalplanens bestemmelser ved at søge om "tilgivelse" frem for tilladelse, sagens forløb taget i betragtning. Lokaludvalget mener således, at Teknik- og Miljøudvalget bør overveje om håndteringen af sagen sender det rette signal til større bygherrer i København generelt?

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har i mail af 15. august 2023 til lokaludvalget anført, at byggherren i 2022 indsendte en redegørelse for indretning af tagterrasse, herunder opførelse af en glasinddækket bygning, hvilket blandt andet blev drøftet på et møde med lokaludvalget den 20. september 2022. Forvaltningen konstaterede, at der ikke var overensstemmelse mellem byggeønskerne og lokalplanen, idet et overdækket udeareal fremstår som en bygning. Forvaltningen oplyste, at den var indstillet på at dispensere hertil efter forudgående nabohøring. Forvaltningen har således ikke givet et afslag på en pavillon. I forbindelse med den efterfølgende drøftelse valgte byggherren ikke at søge om dispensation til den pågældende bygning.

Forvaltningen har oprettet en lovliggørelsessag og opstartet en lovliggørelsesproces. Der er flere muligheder for lovliggørelse; byggherre kan ombygge/nedrive pergolaen, så den ikke er overdækket eller har glasvægge, og dermed ikke kræver byggetilladelse. Hvis byggherre ønsker at bibeholde pergolaen, skal de fremsende en byggeansøgning for at lovliggøre forholdet. Det vil forudsætte en dispensation fra lokalplanen efter nabohøring. Hvis de modtager en byggetilladelse, er forholdet lovliggjort, og de kan tage flexpergolaen i brug. Bygherre fik frist til den 4. august til at indsende svar på ovennævnte. Bygherre har på baggrund af anmodning om en fristforlængelse fået forlænget fristen til den 4. september.

Der har efterfølgende været drøftelser med byggherren om sagen, og fristen for at bringe forholdet i orden blev udsat til den d. 11. september på anmodning fra hotellet.

Forvaltningen har nu modtaget en ansøgning om lovliggørelse af flexpergolaen, der nu afventer at blive sagsbehandlet.

Forvaltningen har ikke tidligere meddelt afslag på en glasinddækket bygning på taget af Ørkenfortet. Der har været en dialog og forvaltningen har oplyst, at en ny bygning på taget vil forudsætte en dispensation fra lokalplanen.

Ved ulovligt opført byggeri vil forvaltningen kræve forholdet bragt i orden inden for en given tidsfrist, hvilket enten kan ske ved, at det ulovlige forhold fjernes, eller der søges om dispensation hertil. Hvis det ikke sker, vil der kunne udstedes et påbud om at bringe forholdet i orden. I sidste ende kan det blive en politisag.

Karsten Biering Nielsen

Vicedirektør