

Resumé af orienteringsmøde om hegn af forhaver i Kartoffelrækkerne med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, Kartoffelrækkernes husejerforeninger og Kartoffelrækkernes Fællesudvalg d. 28/10-2020.

Fra Kartoffelrækkerne deltog følgende i mødet: Susanne Kleist, I.A. Schwartz Gades husejerforening; Sysse Engberg, Hallinsgades husejerforening; Anne Christine Dahl-Hansen, Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, HØF; Jesper Linell, Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Fra Københavns Kommune deltog følgende i mødet: Albert Algreen-Petersen, arkitekt, Byggesager Indre; Sidsel Tuxen, arkitekt, Afslutning af Byggesager; Karina Sommer, jurist, Byggesager Jura.

Nedenstående resumé af det af TMF indkaldte orienteringsmøde er udarbejdet i december 2020 af Teknik- og Miljøforvaltningens Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed baseret på udkast til mødereferat v./ Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Overordnet:

Bebyggelsen, "Kartoffelrækkerne", er omfattet af lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne", bekendtgjort den 20. november 1987.

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Det er hensigten, at bestemmelserne vedr. bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

Følgende fremgår af lokalplanens § 4, stk. 2 om vejforhold: *"I Voldmestergade, J. A. Schwartz Gade, Hallinsgade, Høyensgade, Skovgaardsgade, Marstrandsgade, Eckersberggade, Abildgaardsgade, Jens Juels Gade og Wiedeweltsgade skal den del af vejarealet, der er anbragt som forhaver opretholdes som have for den bagved liggende ejendom. Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten."*

Lokalplanens § 4, stk. 2 fastlægger, at det forudsætter dispensation/tilladelse at opsætte hegn. Planklagenævnet har i påklaget afgørelse af 22. november 2019 afgjort, at enhver opsætning af hegn kræver tilladelse. Nævnet lægger til grund, at lokalplanens § 4, stk. 2 er en kompetencenorm, ifølge hvilken opsætning af hegn som udgangspunkt ikke er tilladt, men kræver dispensation.

Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne

Kommunen har nedskrevet forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne i "Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne" af 5. februar 2014.

Retningslinjerne er udtryk for forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne.

”Retningslinjer for hegning i Kartoffelrækkerne” kan ikke sidestilles med lokalplanens bestemmelser om hegning. Retningslinjerne udgør et administrationsgrundlag for lokalplanen, som angiver forvaltningens praksis vedrørende hegn. Hvis retningslinjerne overholdes, vil vi normalt være positivt indstillede i forhold til ansøgningen. Ved ansøgning om dispensation foretager vi altid en konkret skønsmæssig vurdering. I de tilfælde hvor dispensationsansøgningen iagttager retningslinjerne, kan man forvente dispensation. Andet er ikke udelukket, men altså ikke umiddelbart forventeligt at opnå dispensation til.

Forvaltningen påtænker ikke at revidere retningslinjerne, men forventer at foretage enkelte rettelser af retningslinjerne således, at de er i overensstemmelse med praksis:

- Hjørnehusenes hegn mod Øster Søgade skal *ikke* trækkes tilbage så husenes hjørneafskæringer friholdes.
- Henvielsen, til at retningslinjerne er udarbejdet i samarbejde med Kartoffelrækkernes fællesudvalg, vil blive fjernet, så det klart fremgår, at retningslinjerne alene er Københavns Kommunes retningslinjer og administrationsgrundlag.

Forvaltningen er ved at afklare [december 2020], hvordan tværgående hegn i forhaverne skal håndteres. Forvaltningen vil vende tilbage om dette.

Ejerforhold vedr. forhavaearealer samt partsstatus og høringsproces

Forhavaearealerne har status af privat fællesvej og er ejet af husejerforeningerne. Den enkelte husejerforening er derfor part i sager om hegning i de forhaver, som husejerforeningen ejer.

Det kræver ikke en ejerfuldmagt at søge om dispensation fra lokalplanen. Spørgsmålet om, hvorvidt ansøger har ret til at råde over arealet, er et privatretligt spørgsmål, der må afklares mellem ansøger og husejerforeningen.

Det fremgår af lokalplanen, at vi skal høre Kartoffelrækkernes Fællesudvalg, inden vi dispenserer/giver tilladelser efter lokalplanens § 4, stk. 2.

Når en ansøgning om hegn er i overensstemmelse med vores retningslinjer, foretager vi ikke naboorientering om dispensationen efter planlovens § 20, da vi vurderer, at orientering er af underordnet betydning, fordi det ansøgte svarer til det sædvanlige og forventelige i området.

Ansøgningsproces om dispensation samt ansøgningsmateriale

Opsætning af hegn kræver altid dispensation fra lokalplanen, og der skal derfor indsendes en dispensationsansøgning til kommunen, uanset om det er en kopi af et tidligere hegn eller ligner naboens hegn. Dette gælder også, hvis hegn nedtages i forbindelse med renovering af ejendommen, forhaven, kloakarbejder el.lign. Almindelig vedligeholdelse skal der ikke søges om dispensation til. Der skal søges om at ændre farven.

Man søger via Byg- og Miljøportalen (BOM) eller ved at sende en mail med ansøgning til bygninger@kk.dk. Forvaltningen opfordrer til, at ansøgninger indsendes via BOM, hvor det også er muligt for ansøger at følge med i sagsforløb og korrespondance med kommunen.

Ansøgningsmaterialet skal bestå af en skriftlig redegørelse for materiale, farve, åbningsgrad, højde o.a. Desuden opstalt(er), der viser hegnets udformning og detaljering samt højde. For hjørnehuse indsendes opstalt fra begge veje samt situationsplan, der viser hegnets placering.

Opsætning af hegn om forhaver kræver ikke byggetilladelse, men udelukkende dispensation fra lokalplanen.

Proces ved anmeldelser af ulovlige forhold samt lovliggørelsessager

Der er i slutningen af oktober 2020 45 hegnssager i Kartoffelrækkerne; 28 af dem er endnu ikke sendt ud til husejerforeningerne eller husejerne.

Hovedparten af hegnssagerne er anmeldelsessager, og langt de fleste af dem er utilsigtede anmeldelser.

En tilsigtet anmeldelse kommer typisk ind til forvaltningen pr. mail, tlf. eller via vores hjemmeside, ofte vedlagt et foto, en adresse og beskrivelse af forholdet, der anmeldes. En anmeldelse kan også ske utilsigtet, idet vi ofte modtager fotos og adresser af sammenlignelige forhold fra ansøgere, der har fået enten et afslag eller et varsel på deres eget forhold. Hvis disse hegn ikke er lovlige, laver husejeren hermed en utilsigtet anmeldelse af de andres hegn. Hvis vi bliver gjort opmærksom på et evt. ulovligt forhold, skal vi som tilsynsmyndighed følge op. En anmeldelse, utilsigtet eller ej, kan ikke trækkes tilbage. Man bør således kun sende billeder af eller henvisninger til andres hegn til kommunen, hvis man vil anmelde et hegn, som man mener er ulovligt, ikke for at fremme sin egen sag.

Kommunen laver ikke opsøgende arbejde, så vi kommer ikke på uanmeldt besøg og tjekker hegn, der ikke er anmeldt. Kommunen reagerer udelukkende på anmeldelser/sager, vi får kendskab til.

Procedurer i forbindelse med ansøgninger findes på <https://www.kk.dk/byggetilladelse> og <https://www.kk.dk/lokalplaner-byggeri>.

Man er altid velkommen til at ringe eller skrive til kommunen, som har pligt til at vejlede (vejledningspligt).

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, HØF, havde før mødet indsendt en række spørgsmål til besvarelse på mødet. Flere af besvarelserne er indeholdt i det ovenstående, men:

- Spørgsmål: Skal husejerforeningen høres eller give fuldmagt ifm. ansøgninger om hegnsændringer?

Forvaltningens svar: Kartoffelrækkernes Fællesudvalg skal høres iht. lokalplanens bestemmelse herom. Den relevante husejerforening skal partshøres, men forvaltningen kan ikke kræve, at der afgives fuldmagt.

- Spørgsmål: Påbud og varsler er sendt lidt forskelligt, nogle gange til husejer, nogle gange til HØF/grundejer, og det er HØFs oplevelse, at orientering om afgørelser, herunder lukning af sager, ikke viderefremmes til HØF. Hvad er gældende procedure?

Forvaltningens svar: Varsler og påbud er sendt via digital post til grundejer (den

pågældende husejerforening). De sendes til orientering til husejer. Vi har ikke haft en procedure om at oplyse lukning af sager til grundejer, men vil fremadrettet bestræbe os på at oplyse grundejer, såfremt der ikke længere er et ulovligt forhold på deres grund.

- Spørgsmål: Forvaltningen har henvist til en afgørelse af 15. december 2017 i Natur- og Miljøklagenævnet, hvori det slås fast, at opsætning af et hegn ikke er omfattet af udtrykket "ulovlig brug af ejendommen." Men hvad så med et ulovligt/ikke godkendt hegn?

Forvaltningens svar: Ift. planloven er det ejer, der er ansvarlig for ulovlige forhold. Hvis der er tale om ulovlig *brug*, kan bruger også være ansvarlig. Ulovlig brug i den forbindelse er den egentlige anvendelse af en ejendom. Fysiske indretninger er ikke omfattet af begrebet ulovlig brug.

- Spørgsmål: Er det korrekt forstået, at forvaltningen har besluttet at sætte sager vedr. hegn ud til Øster Farimagsgade på pause, og at forvaltningen er ved at udarbejde et responsum vedr. hegnssager?

Forvaltningens svar: Nej, sagerne er ikke sat i bero, og ja, forvaltningen er ved at udarbejde et responsum, som vil blive sendt til husejerforeningerne som grundejere. Dette er eftersendt umiddelbart efter afholdelse af orienteringsmøde den 28. oktober 2020.

- Spørgsmål: HØF undrer sig over at høre om en parallel proces med dialog mellem den administrerende direktør i TMF og enkelte private husejere om sager, der vedrører husejerforeningerne som grundejere, en dialog vi ikke har været inviteret med til eller søgt inddraget i, endsige informeret om. I det omfang der er dialog mellem forvaltningen og enkelte husejere, går vi ud fra, at vi som grundejer parthøres?

Forvaltningens svar: Der har været afholdt to lyttemøder. Der er ikke tale om en parallel proces, og der har ikke været behandlet konkrete sager eller været drøftelser om at skulle ændre på forvaltningens praksis for dispensationer fra lokalplanen til hegn. Forvaltningen er altid interesseret i at høre borgerne, men tager til efterretning, at der er kritik af, at husejerforeningerne ikke er blevet orienteret.

- Konstatation: Vi forventer at få forvaltningens beskrivelse/gennemgang af sagsprocesser og procedurer på skrift, så de kan videreformidles uden risiko for alt for mange mellemleds fortolkninger til vore medlemmer og gerne i en form, så de kan lægges på hjemmesiden til alles orientering.

Forvaltningens svar: Vi henviser til de generelle beskrivelser på forvaltningen hjemmeside og til dette uddybende møde, hvor vi sætter de generelle beskrivelser i relation til de igangværende sager i kvarteret.

Dette resumé eller deltagelsen i mødet implicerer ikke en aftale eller samtykke/accept fra Kartoffelrækkernes Fællesudvalg eller husejerforeningernes side af forvaltningens praksis, men er alene en konstatation af hvad forvaltningen har oplyst på orienteringsmødet.