

NOTAT

Redegørelse af 28. oktober 2015 til Økonomiudvalget om byggeriet på Gammel Køge Landevej nr. 479:

RÅDHUSET

Økonomi & Stabe
Borgmesterkontoret

Dato: 28. oktober 2015

INDLEDNING

Hermed følger en redegørelse om byggeriet på Gammel Køge Landevej 479. Redegørelsen beskriver sagsbehandlingsforløbet i byggesagsteamet og den efterfølgende håndtering af klagen i byggesagsteamet og i Borgmesterkontoret samt redegør for fremtidige retningslinjer.

SAGSBEHANDLINGSFORLØB

8. september 2014: Byggesagsbehandler, HAO, bekræfter pr. e-mail at afholde et møde den 10. september 2014 med MH, som er rådgiver for ejendommens ejer.
10. september 2014: På mødet deltager HAO og MH. På mødet drøftes muligheden for at opføre boliger på grunden. Der foreligger et kort notat fra mødet, hvoraf følgende fremgår: "Dialogmøde vedr. ønske om ny anvendelse til boliger. Opl. (=oplyst) at dette giver LP407 (=lokalplan 407) ikke mulighed for. Bestemmelserne i LP407 for området blev gennemgået. Vi vil tage stilling til en konkret ansøgning". Da HAO ikke længere er ansat i Hvidovre Kommune, er det ikke muligt at få yderligere oplysninger om denne indledende kontakt.
29. september 2014: MH sender ansøgning om byggetilladelse til nybygning af erhvervsbygning (værkstedbygning) samt anmelder nedrivning af dele af den eksisterende bygning på grunden. Ansøgningen sendes med digital post via den offentlige postkasse. Ansøgningen er stilet til HAO.
6. oktober 2014: MH får afslag på ansøgningen af 29. september 2014 om nybygning med henvisning til, at projektet er i strid med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, idet bebyggelsesprocenten med det ansøgte projekt er overskredet. I forbindelse med afslaget er følgende noteret på sagen af HAO: "06-10-2014: Afslag planlov, da BB% (= bebyggelsesprocenten) = 0,3295, overskrides med 79 m². LP407 max BB% på 30 for den samlede ejendom." Afslaget sendes både som almindeligt brev og anbefalet.

8. oktober 2014: HAO orienterer Plan- og Miljøchefen om afslaget.
9. oktober 2014: HAO skriver pr. mail til MH, at nedrivningstilladelse er gjort klar. Denne henvendelse fungerer samtidig som en kvittering for ansøgningen om/anmeldelsen af nedrivning.
9. oktober 2014: HAO ringer til MH og oplyser ham om, at afslag på ansøgningen af 29. september 2014 om byggetilladelse til nybygning er på vej. MH oplyser, at han vil tage det op med ejeren af ejendommen, og de vil derefter fremsende et revideret projekt.
14. oktober 2014: Ny ansøgning fra MH stilet til HAO med et revideret projekt modtages i byggesagsteamet via den offentlige postkasse. I den nye ansøgning er etagearealet reduceret med 80 m².
23. oktober 2014: Byggetilladelse til værkstedsbygning på 560 m² gives. Samtidig gives en nedrivningstilladelse til dele af den eksisterende bygning. Begge tilladelser bliver sendt med almindelig post til MH. Tilladelserne er underskrevet af både HAO og af teamlederen, SKH. Byggetilladelsen vedrører bygningens størrelse og placering på grunden samt indretningen af byggeriet. (Byggetilladelsen er i strid med lokalplanen for så vidt angår placeringen af bygningen).
30. oktober 2014: Afslaget af 6. oktober 2014 genfremsendes til MH, da det anbefalede brev er kommet retur fra postvæsenet.
17. november 2014: MH kontakter HAO og oplyser, at der er reviderede planer vedrørende projektet, men at der kun er tale om små ændringer. Kvadratmeterne er uændrede. Det fremgår ikke af sagen, hvordan denne kontakt er sket.
9. marts 2015: Fra MH modtages via den offentlige postkasse en ny revideret ansøgning. Her ansøges nu om at udvide værkstedsbygningen og samtidig nedrive hele den eksisterende bygning, hvorved bebyggelsesprocenten samlet set forbliver uændret. Ejeren af ejendommen er sat på Cc.
9. marts 2015: Samme dag gives afslag på projektet, da der på 1. salen i værkstedsbygningen er indrettet to boliger. Der må kun etableres én portnerbolig i henhold til lokalplan 407. Afslaget underskrives af HAO og sendes via den offentlige postkasse.

- 9.-12. marts 2015: Dialog med MH via e-mail om boligenheden.
12. marts 2015: Dialogen udmønter sig i en tilrettet ansøgning af 12. marts 2015, som modtages digitalt, og hvor ejeren af ejendommen er sat på Cc. Ændringen vedrører boligenhedens planløsning.
18. marts 2015: HAO sender mail til MH vedrørende krav til, at boligenheden skal være sammenhængende, da det ellers kan opfattes som to boliger.
18. marts 2015: Projektændringen godkendes. I godkendelsen henvises til den oprindelige tilladelse af 23. oktober 2014, og godkendelsen gives på betingelse af, at betingelserne i tilladelse af 23. oktober 2014 overholdes, og at der kun indrettes én sammenhængende boligenhed. Denne godkendelse sendes digitalt. Den samlede tilladelse til byggeprojektet består således nu af tilladelsen af 23. oktober 2014 og godkendelsen af det ændrede projekt af 18. marts 2015. Byggetilladelse af 23. oktober 2014 er hovedbyggetilladelsen. I godkendelse af 18. marts 2015, som er en supplerende tilladelse, gives tilladelse til at udvide værkstedsbygning fra 560 m² til 808 m², herunder indrette én portnerbolig i bygningen. Udvidelsen gives, fordi der også ansøges om at nedrive hele den eksisterende bygning på grunden og ikke som tidligere kun nedrive en del af den eksisterende bygning på grunden.

KOMMENTARER TIL SAGSBEHANDLINGSFORLØB

Sagsbehandlingsprocedurer i byggesagsteamet

I større byggesager er det almindeligt, at der holdes et indledende møde med en ansøger for at drøfte mulighederne før, der bliver udarbejdet en egentlig ansøgning. Muligheden for en sådan forhåndsdialog følger af bygningsreglementet og bliver ofte brugt i erhvervsbyggesager.

I efteråret 2014 var proceduren sådan, at en ansøgning om byggetilladelse skulle indgives enten via den offentlige postkasse eller pr. brev. Senere blev det kun muligt at indsende ansøgninger om byggetilladelse via den offentlige postkasse.

Vedrørende afslag var proceduren i efteråret 2014 sådan, at et afslag blev sendt både som almindeligt brev og anbefalet. Senere skulle afslag kun sendes via den offentlige postkasse. Det er almindelig procedure i byggesagsteamet, at ansøger desuden bliver ringet op og gjort bekendt med afslaget.

Det var i efteråret 2014 almindelig procedure i byggesagsteamet, at en tilladelse alene blev sendt med almindelig post.

Med henvisning til ovenstående procedurebeskrivelser kan det konstateres, at alle de på daværende tidspunkt fastsatte sagsbehandlingsprocedurer i byggesagsteamet blev overholdt i byggesagen om byggeriet på Gl. Køge Landevej 479.

Sagsbehandlingstid

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle typer byggesager var i efteråret 2014 8-10 uger. Der findes ikke en opgørelse over sagsbehandlingstiden specielt for erhvervsbyggesager, men generelt var der en kortere sagsbehandlingstid for disse sager, da de havde høj prioritet. Der blev dog i den forbindelse ikke flyttet ressourcer fra sagsbehandlingen af de private byggesager.

Personlige relationer i byggesagsteamet

MH (ejerens rådgiver) har i perioden 1. juni 2006 – 30. september 2010 været ansat i Hvidovre Kommunes byggesagsteam. HAO (byggesagsbehandler) blev ansat den 19. marts 2007 og SKH (teamleder) har været ansat siden 1. juli 2007.

Det vurderes, at der ikke har været tale om inhabilitet ved HAO's og SKH's behandling af byggesagen, selvom ejerens rådgiver tidligere har været ansat i byggesagsteamet i kommunen, hvor han har haft de pågældende sagsbehandlere som kolleger. Inhabilitet foreligger, når der er en særlig personlig og/eller økonomisk interesse i sagen. Tidligere kollegaskab er ikke i sig selv en særlig personlig interesse.

KLAGEFORLØB

1. – 2. juli 2015: 2 naboopringninger til kommunens Miljø- og Planafdeling fra naboparret, KB. En medarbejder i byggesagsteamet, KT, og teamleder, SKH, har talt i telefon med dem, men der er ikke taget telefonnotat herom.
8. juli 2015: Nabo, KB, anmoder om og får aktindsigt i sagen. KT afsender akterne pr. mail.
9. juli 2015: Mail fra naboernes advokat, Steen Petersen, til kommunens Plan- og Miljøafdeling, som omhandler sagsforløb og manglende partshøring af naboerne om byggeriet.
15. juli 2015: Plan- og Miljøafdelingen svarer advokat, Steen Petersen, at han kan forvente svar tidligst d. 27. juli 2015 grundet ressourcemangel og ferie. Advokaten kvitterer for svaret og oplyser, at han er på ferie fra den 1. til 24. august 2015, men at der stadig kan mailes til ham.
16. juli 2015: Brev fra naboernes advokat, Steen Petersen, modtaget i Plan- og Miljøafdelingen den 20. juli 2015 med spørgsmål vedr. byggeriet samt en

opfordring til, at kommunen følger op på sagen straks.

16. juli 2015: Mail fra naboernes advokat, kl. 11.35, til Borgmesteren samt Plan- og Miljøafdelingen via offentlig postkasse, der omhandler placering af den tidligere bygning på ejendommen og kommunens manglende partshøring og pligt til at foretage partshøring. Kommunen anmodes om at gå aktivt ind i sagen – uanset sommerferie. Der henvises til en række domme og afgørelser. Der beskrives værdifald for berørte villaejendomme. Der bebudes et sagsanlæg om erstatningskrav. Der oplyses, at advokatens klienter ikke har mulighed for at stille en bankgaranti til sikkerhed for et fogedforbud mod byggeriets færdiggørelse og eventuelle nedrivning og flytning af bygningen ud mod Gammel Køge Landevej.
16. juli 2015: Brev fra naboernes advokat, Steen Petersen, til Statsforvaltningen, modtaget i borgmesterkontoret 20. juli 2015. Dette er en orientering til kommunen om indbringelse af klage om sagen til Statsforvaltningen.
16. juli 2015: Nabo KB fremsender e-mail på vegne af de involverede grundejere med spørgsmål vedr. byggeriet, som ønskes besvaret. E-mailen er sendt til HAO.
19. juli 2015: Naboernes advokat, Steen Petersen, sender mails med spørgsmål til sagen samt uddrag af lokalplanen og anmoder om handling samt aktindsigt. Denne mail er sendt til HAO med Cc til en række eksterne parter, bl.a. Statsforvaltningen og naboerne.
20. juli 2015: Aktindsigtsanmodning fra naboernes advokat, Steen Petersen, imødekommes af byggesagsteamet med fremsendelse af sagsakterne pr. mail.
27. juli 2015: Jurist fra Borgmesterkontoret tager sammen med HAO ud for at besigtige byggeriet med henblik på at konstatere byggeriets stade og fejlens omfang.
28. juli 2015: Mail til Borgmesterkontoret fra Miljø- og Planafdelingen med redegørelse for sagen.

29. juli 2015: Borgmesterkontorets juridiske afdeling konstaterer, at der er tale om en betydelig og alvorlig byggesagsfejl.
30. juli 2015: Internt møde, hvor borgmester, kommunaldirektør, jurist, HAO og JS fra Plan- og Miljøafdelingen deltager. Byggeriet skal lovliggøres enten fysisk eller retligt, og der bliver behov for at kompensere enten den ene eller den anden eksterne part i sagen. Det besluttet at kontakte en advokat, der kan bistå kommunen i sagen.
31. juli 2015: Brev med meddelelse om standsning af byggeriet sendes til ejendommens ejer.
3. august 2015: Borgmester, kommunaldirektør, forvaltningsdirektør, sekretariatschef, advokat og jurist afholder møde om byggeriet med ejendommens ejer.
6. august 2015: Økonomiudvalgsmøde. Sagen blev herefter endvidere ekstraordinært behandlet i kommunens Økonomiudvalg.
7. august 2015: Borgmester, forvaltningsdirektør, sekretariatschef, advokat og jurist afholder møde med naboerne til byggeriet samt deres advokat med henblik på at finde den løsning i sagen, der ville være bedst for alle parter i forbindelse med byggeriets lovliggørelse.
10. august 2015: Økonomiudvalgsmøde, hvor sagen behandles på ny.
14. august 2015: Kommunalbestyrelsesmøde, hvor der blev truffet beslutning om en fysisk lovliggørelse af byggeriet.
21. august 2015: Møde med ejendommens ejer og dennes advokat om den fysiske lovliggørelse af byggeriet.
21. september 2015: Økonomiudvalgsmøde om bevilling af den konkrete erstatning til ejendommens ejer.
29. september 2015: Kommunalbestyrelsesmøde om bevilling af den konkrete erstatning til ejendommens ejer.

KOMMENTARER TIL KLAGEFORLØB

Borgmesterkontorets rolle

Hvidovre Kommunes borgmester (Borgmesterkontoret) modtog således den 16. juli 2015 en klage pr. mail via offentlig postkasse fra naboernes advokat, Steen Petersen, over det byggeri, der var under opførelse på Gammel Køge Landevej 479. Det gav anledning til, at borgmesteren den 27. juli 2015 (umiddelbart efter hjemkomst fra sommerferie) udbad sig en redegørelse om sagen fra den afdeling i kommunen, der havde udstedt en byggetilladelse til det pågældende byggeri. Det viste sig, at byggeriet var ulovligt, idet byggetilladelsen ikke var i overensstemmelse med kommunens lokalplan derved, at byggeriet var tilladt forkert placeret i forhold til lokalplanen, der alene tillader byggeri i byggelinjen ud mod Gammel Køge Landevej 479, og således ikke så langt inde på grunden hen mod naboerne, som tilfældet er med det pågældende byggeri. Borgmesterkontoret, der således var bekendt med sagen torsdag den 16. juli 2015, valgte ikke at videresende sagen hjem til henholdsvis borgmester og viceborgmester, hvorved borgmesteren først blev bekendt med sagen mandag den 27. juli 2015.

FREMTIDIGE RETNINGSLINJER

Byggesagsbehandling

For at minimere risikoen for at der vil ske tilsvarende fejl i byggesagsbehandlingen i fremtiden, har byggesagsteamet bl.a. ændret på proceduren omkring sagsbehandlingen af byggesager på følgende punkter:

- Daglige screeningsmøder, hvor alle byggesagsbehandlere deltager. På mødet gennemgås alle nye ansøgninger, og sagerne bliver herefter fordelt til en sagsbehandler.
- Der sættes to sagsbehandlere (en hovedsagsbehandler og en backup) på særlige sagstyper, herunder komplicerede sager og større byggesager.

Klagesager

For så vidt angår fremtidige klagesager i Miljø- og Planafdelingen er det i forbindelse med sagen her blevet besluttet, at direktør og relevant afdelingsleder straks skal orienteres om disse med henblik på at sikre, at der bliver handlet hurtigt og korrekt heri.

På baggrund af sagen her er det endvidere i Borgmesterkontoret blevet fastlagt, at det i ferieperioder skal sikres, at henvendelser fra domstole, andre offentlige myndigheder herunder Statsforvaltningen samt fra advokater skal forelægges den vagthavende jurist i Borgmesterkontoret straks efter modtagelsen heraf.

