

Partshørings svar og øvrige indsigelser

Strandøre 8C

Opførelse af tre rækkehuse

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: sagsnummer 802221 partshøring (undtaget digital post)
Dato: 5. august 2020 11:38:38

Vedr.: Partshøring Strandøre 8 C, sagsnummer 802221

Jeg vender hermed tilbage i forbindelse med partshøring angående byggeprojekt på Strandøre 8C, sagsnummer 802221. Udover at projektet visuelt, på grund af et sammenhængende byggeri af en ikke ubetydelig højde, bryder med det omkringliggende kvarter og strider mod to ældre servitutter, som nævnt i partshøringen, er jeg blevet gjort opmærksom på, at der potentielt er tale om en byggeansøgning, der ikke overholder den nye praksis for administration af villaservitutter, som Borgerrepræsentationen vedtog d. 24 august 2017.

Med tilbagekaldelsen af bemyndigelsen til at dispensere fra villaservitutterne den 24. august 2017 er der truffet en klar politisk beslutning om, at villaservitutterne skal respekteres, og at der ikke længere administrativt kan dispenseres fra servituttens bestemmelser om max. 1 bolig per etage. Projektet på Strandøre 8C planlægger en opførelse af tre sammenbyggede enfamiliehuse - altså tre boliger per etage. Politikernes beslutning om at fjerne resolutionen, og dermed muligheden for dispensation, kan netop opfattes som en handling, der skulle begrænse fremtidigt spekulationsbyggeri og fortsat bevare et grønt præg i villaområderne. Hvis dette projekt får grønt lys, kan man frygte, at det vil det skabe præcedens for yderligere spekulationsbyggeri til stor skade for områdets historiske og arkitektoniske kvaliteter. I de seneste år er der allerede skudt flere massive projekter op, f.eks. på den gamle WHO-grund og langs vandet, og der skal ikke meget mere til, før kvarterets fine balance tipper.

Venlig hilsen

[REDACTED]

Fra: [Tina Grønning](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Malene Schrøder \(malene@schroeder.dk\)](#) ([malene@schroeder.dk](#)); "[hasse.hauch@gmail.com](#)"
Emne: Sagsnr. 802221 - Partshøring efter Forvaltningsloven vedr. matr.nr. 5885 UK, København, Strandøre 8C, 2100 København Ø
Dato: 5. august 2020 19:58:04
Vedhæftede filer: [image001.png](#)

Til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bygninger, Københavns Kommune
Mine klienter, Malene Schrøder og Hasse Hauch har kontaktet mig foranlediget af modtaget parthøringsbrev af 9. juli 2020 fra Center for Bygninger (CB).

Ved nærværende **protesteres imod** at meddele tilladelse til "ansøgning til et byggeprojekt om opførelse af 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodret skel (rækkehuse) på adressen Standøre 8C", 2100 København Ø (Det ansøgte Projekt).

Indsigelsen er begrundet i følgende forhold:

1.

Jeg er i skrivende stund ikke i besiddelse af den på ejendommen tinglyste servitut fra 1923, der ikke umiddelbart er tilgængelig i Tinglysningsretten og som ikke kan nås fremsendt inden fristens udløb den 6. august d.å., men kan af CB's brev af 9. juli d.å. udlede, at Det ansøgte Projekt kræver en fravigelse af denne bestemmelse.

Af tingbogen fremgår, at bestemmelsen omhandler "... bebyggelse, benyttelse mv..."

1.1.

Herudover er det almindelig kendt, at Københavns Kommune i begyndelsen af 1900-tallet fik tinglyst villaservitutter i forbindelse med udstykning i de daværende byudviklingsområder.

1.2.

Villaservitutterne indebærer mulighed for at bygge enfamiliehuse og tofamiliehuse i 2 etager og udnyttelig tagetage (2 1/2 etage) og med kælder.

1.2.1.

Særligt skal fremhæves i forhold til den ansøgning, der er indgivet, at der ifølge villaservituten kun må være én enkelt bolig pr. etage. Dvs. 2 boliger i alt på matriklen med vandret lejlighedsskel. D.v.s. **én bygning**.

1.3.

Den ansøgning, der er indgivet fraviger fra dette vilkår derved, at ansøgningen omhandler opførelse af **3 bygninger** og herudover i 2 etager.

Hvor der således i henhold til villaservituten må opføres enten

- 1 enfamilieshus i 2 etager eller

- 1 tofamilieshus i 2 etager

indebærer en tilladelse til **Det ansøgte Projekt** således, at **matriklen øges med 2 bygninger og 2 familier** i forhold til villaservituttens vilkår.

1.4.

Det skal understreges, at Borgerrepræsentationen den 24. august 2017 har besluttet ikke at opretholde en tidligere praksis om at fravige villaservituten og meddele tilladelser til dobbelthuse.

1.4.1.

I naturlig konsekvens heraf er der derfor heller ikke retsligt eller politisk grundlag for at meddele tilladelse til de trippelhuse, som der er ansøgt om.

2.

CB har i deres vurdering herudover konkret vurderet, at BR 2018 (BR18), kap. 8, § 187 hjemler adgang til at tillade Det ansøgte Projekt.

CB har således bl.a. vurderet, "... at de ansøgte rækkehuse hvad angår anvendelse, omfang er inden for det sædvanlige område og at der med de ansøgte højde- og afstandsforhold er sikret mod væsentlige indblik- og skyggegener for anden bebyggelse.", hvorfor kap.8, § 188, 2) er overholdt.

CB har ikke nærmere begrundet denne vurdering.

Uanset manglende begrundelse for denne vurdering kan det oplyses, at en besigtigelse på stedet viser, at der vil være væsentlige indbliksgener for anden bebyggelse og at kap.8, § 188, 2) derfor ikke er overholdt.

2.1.

Højesteret har i dom af 16. januar 2018, optrykt i UfR 2018.1441 H i præmisserne for afgørelsen fremhævet, at:

"Hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter. Ved denne vurdering må der tillige tages hensyn til en eventuel offentligretlig regulering af den ulempeforvoldende virksomhed."

2.1.1.

Den ulempeforvoldende virksomhed er offentligt reguleret ved villaservituten.

2.1.2.

Som angivet ovenfor under pkt. 1.3. indebærer en overholdelse af villaservituten, at én familie (familien på 2. etage) vil kunne se ind på naboejendommen.

Det ansøgte Projekt indebærer, at der i stedet vil være 3 familier, der vil kunne kigge ind på naboejendommen.

Det ansøgte Projekt indebærer således, at indkig til nabo øges 3 gange fra samme matrikel, hvilket helt åbenlyst overstiger den naboretlige tålegrænse.

En betragtning, der understøttes af, at hidtidig praksis om at fravige villaservituten og tillade opførelse af dobbelthuse på grund, pr. 24. august 2017 er besluttet ikke længere at skulle gælde. En hidtidig praksis, der alt andet lige indebar, at indkigsgener "kun" blev fordoblet.

2.1.3.

Med Det ansøgte Projekt forstærkes indbliksgener yderligere af, at den del af projektet, der vender mod bebyggelsen på Vesterled, er projekteret med franske altaner, der inviterer til at opholde sig i længere tid i dette område af huset på 1.sal, der herudover vender mod syd.

2.2.

BR18, kap. 8, § 188, 4) omhandlende bl.a. adgangsforhold vurderes overholdt af CB.

Det gøres gældende, at bestemmelsen skal læses i en sammenhæng med forhold i øvrigt i området.

En tilladelse til Det ansøgte Projekt vil indebære væsentlige og forringende ændringer for gældende trafikale forhold i området.

2.2.1.

Hvor der hidtil var adgang til Strandøre 8C fra netop Strandøre indebærer Det ansøgte Projekt, at der åbnes mulighed for gennemkørsel på matriklen Strandøre 8C med indkørsel til matriklen fra Strandøre og udkørsel fra matriklen til Kildevænget. D.v.s. en egentlig omlægning af trafikken for beboere på Strandøre 8C.

En omlægning, der vil indebære en øget trafik på Kildevænget, som er en lukket stikvej – en stikvej af en størrelse, der indebærer, at renovations- og redningsberedskab er nødsaget til at bakke ud, når der har været kørt ind på vejen og i området.

Det ansøgte Projekt vil udover øget trafik med deraf følgende støj- og forureningsgener for beboere på Vesterled og Kildevænget, således samtidigt skabe risiko for øgede hindringer for redningsberedskabets mulighed for at kunne komme frem og tilbage samt generelt vanskeliggøre adgangsforhold for løbende renovationsindsats.

Dette er ikke acceptabelt, endsige hensigtsmæssigt.

2.3.

Herudover skal fremhæves, at en tilladelse til Det ansøgte Projekt vil indebære øget gæsteparkering i området med deraf følgende gene for områdets beboere.

3.

CB fremhæver – korrekt – at en tilladelse til Det ansøgte Projekt er udtryk for en fravigelse af Kommuneplan 2019's mindstekrav til grundstørrelse for enfamiliehuse på 600 m² ved udstykning.

3.1.

Helt konkret en **fravigelse med 50%**, idet de påtænkte grundstørrelser vil blive på henholdsvis 334 m², 332 m² og 334 m².

4.

Det er herudover fremhævet, at udstykning af ejendommen, Strandøre 8C i grunde på de ansøgte 334 m², 332 m² og 334 m² vil være en fravigelse fra den på ejendommen tinglyste servitut fra 1923, der forskriver 1.000 m² som minimumskrav til udstykningen.

4.1.

Helt konkret en **fravigelse på op til ca. 66 %**.

4.2.

Som anført indledningsvist har jeg ikke forinden den fastsatte frist haft mulighed for at få tilsendt den omhandlede servitut fra tinglysningsretten.

Det spørgsmål melder sig – er CB påtaleberettiget ?

Kan CB meddele dispensation fra nævnte servitut?

5.

Endeligt gøres det gældende, at et argument om, at rækkehusbebyggelse - som i øvrigt er bevaringsværdig og beskyttet af en særskilt lokalplan - ikke er et sagligt argument for at træffe en beslutning, der indebærer bebyggelse af yderligere rækkehuse i et område, der er udlagt som villaområde.

6.

Opsummerende gøres det gældende, at den helhedsvurdering, som skal ske efter BR18, kap. 8, § 187 ikke ses at være foretaget på objektivt grundlag under behørig medinddragelse af de i, kap. 8, § 188 oplyste kriterier – heller ikke § 188, 1) omhandlede hvad der er sædvanligt i "... karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området."

6.1.

Et villaområde med en særlig stemning. Ikke et område udbygget med spekulation for øje.
ooOoo

Vi håber meget, at CB vil være lydhør overfor vores indsigelser, der deles af mange i området. Af samme grund er sagen også rejst politisk.

Med venlig hilsen/Best regards

Tina Grønning

Advokat (H) / Attorney-at-law

VINCIT

ADVOKATER

Tel. +45 70 260 264

Fax. +45 70 260 263

Mob. +45 26 21 01 21

www.vincitlaw.com

This email and any attachments thereto, are intended only for use by the addressee(s) named therein and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient of this email, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this email and any attachments thereto, is strictly prohibited. If you receive this email in error please immediately notify Vincit Advokater at +45 70 260 264 and permanently delete the original copy and any copy of any email, and any printout thereof.

As regards GDPR reference is made to [Vincit Lawfirms website](#).

For så vidt angår persondatabeskyttelse henvises der til [Vincit Advokater ApS' hjemmeside](#).

Fra: gregers@gregerskudsk.com
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Vedr.: Partshøring Strandøre 8C, sagsnummer 802221
Dato: 6. august 2020 10:21:31
Vedhæftede filer: [Notat til CB ref Strandøre 8C 6.8.2020 gku.pdf](#)

Til Bygninger.kk

Med henvisning til partshøringen vedrørende byggeri på Strandøre 8C med sagsnummer 802221 tillader jeg mig hermed at fremsende det vedlagte notat udarbejdet af bestyrelsen for Strandpromenade-Kvarterets Grundejerlaug

Vi beder venligst om at dette notat tages med som et bidrag til denne høring.

Notatet er i denne sammenhæng også indsendt på vegne af beboerne på Strandøre 9, 2100 Ø.

Eventuelle spørgsmål i relation til denne mail bedes venligst stilet til undertegnede

Med venlig hilsen

Gregers Kudsk

Gregers Kudsk
Formand for SKGL
Kildevænget 35, 2100 Ø
Mobile +45 40133260
gregers@gregerskudsk.com

Strandpromenade- Kvarterets Grundejerlaug



Notat

6 August 2020

Angående: "Partshøring efter forvaltningsloven" (sagsnummer 802221) udsendt med brev dateret 9 juli 2020 af "Center for Bygninger"

Det fremgår ikke af partshøringen hvilke ejendomme, der er udvalgt til at bidrage med kommentarer til høringsdokumentet. Naboer til Strandøre 8C der er hørt i sagen, er medlemmer af Strandpromenade-kvarterets Grundejerlaug (SKGL) og har i denne forbindelse søgt gundejerlaugets vurdering.

Bestyrelsen for SKGL har derfor i samråd med nogle af deltagerne i partshøringen valgt at udarbejde dette notat som et bidrag til høringsprocessen.

Indledningsvis vil vi gerne fremføre, at der efter vor opfattelse er tale om en byggeansøgning der ikke overholder den nye praksis for administration af villaservitutter som Borgerrepræsentationen vedtog d. 24 august 2017.

Med tilbagekaldelsen af bemyndigelsen til at dispensere fra villaservitutterne i august 2017 er der truffet en klar politisk beslutning om, at villaservitutterne skal respekteres og at der ikke længere administrativt kan dispenseres fra servituttens bestemmelser om max. 1 bolig per etage.

Essensen af den nye praksis er, at den tidligere bemyndigelse, der gav forvaltningen mulighed for at dispensere, er frafaldet, samt at der som udgangspunkt ikke gives dispensation, hvorved det fremover er en politisk beslutning, hvis der skal dispenseres.

Det fremgår ikke af teksten i partshøringsdokumentet at en sådan dispensation er søgt godkendt politisk eller om dette påtænkes efterfølgende?

I brevet om partshøringen beskrives projektet på ejendommen Strandøre 8C som et byggeprojekt til opførelse af 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette skel (rækkehuse). Et byggeri der som nævnt i høringen ikke overholder villaservituttens bestemmelser og som derfor bør afvises i tråd med den politiske beslutning.

Intentionen med politikernes beslutning om at ophæve den hidtidige administrative dispensationspraksis var at begrænse denne form for spekulationsbyggeri og fortsat bevare et grønt præg i villaområderne. Ansøgningen om at nedrive en villa og bygge 3 rækkehuse på grunden Strandøre 8C ses i alle tilfælde at være i strid med de politiske intentioner bag beslutningen i 2017.

Hvis dette projekt gives byggetilladelse vil det skabe præcedens for yderligere spekulationsbyggeri til stor skade for områdets historiske og arkitektoniske kvaliteter.

På vegne af bestyrelsen i Strandpromenade-Kvarterets Grundejerlaug

Gregers Kudsk Formand for SKGL

Fra: [Charlotte L. Pedersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 802221 - partshøring efter forvaltningsloven - Strandøre 8C
Dato: 6. august 2020 15:21:07
Vedhæftede filer: [Høringssvar Strandøre 10.pdf](#)
[Notat til CB ref Strandøre 8C 6.8.2020 gku.pdf](#)

Til Miljø- og Teknikforvaltningen.
Se venligst vedhæftede brev og notat.
Jeg beder venligst om en bekræftelse på, at mailen er modtaget.
Med venlig hilsen

Charlotte L. Pedersen
advokatsekretær

D: (+45) 3345 4070
E: clp@advo.dk



HAVEMANN ADVOKATAKTIESELSKAB
Amaliegade 27 · DK 1256 København K · T: (+45) 3345 4040 · W: advo.dk

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis du ikke er den rette modtager, bedes du venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak. Havemann Advokataktieselskab overholder reglerne om persondata og henviser til persondatapolitikken, der fremgår af vores hjemmeside www.advo.dk.



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Michael Christiani Havemann
advokat (H)
D: (+45) 3345 4042
E: mch@advo.dk

Charlotte L. Pedersen
advokatsekretær
D: (+45) 3345 4070
E: clp@advo.dk

Sendes pr. e-mail til bygninger@kk.dk

6. august 2020

J.nr. 211200

Sagsnummer 802221 – partshøring efter forvaltningsloven

Som nabo (Strandøre 10) afgiver jeg hermed følgende høringssvar:

For det første tilslutter jeg mig i det hele de punkter, som Gregers Kudsk på vegne Strandpromenade-Kvarterets Grundejerlaug har afgivet i dag. Notatet er vedhæftet hertil og skal behandles som en del af dette høringssvar.

Dertil følgende:

Jeg finder ingenlunde, at projektet er *"tilpasset områdets karakter"*.

Området består af villaer og tre rækkehusbebyggelser. Rækkehusbebyggelserne har hver et ganske højt antal boliger og udgør derfor hele gader/gadestrog. De eksisterende rækkehuse har derfor en helt anden karakter, end "3 rækkehuse" på en enkelt parcel vil have på en gade (Strandøre), der ellers harmonisk består af villaer og dobbelthuse.

Mig bekendt, er rækkehusbebyggelserne fastlagt, udstykket og opført netop som rækkehusbebyggelser i udstyknings- og bebyggelsesdeklarationerne. Tilsvarende kan ikke meningsfyldt etableres for kun tre rækkehuse på en ganske lille del af den karakteristiske vejstrækning, som Strandøre er for både beboere, besøgende og forbipasserende.

I deklARATIONERNE anvises en række krav til rækkehusenes udformning og udseende, der sikrer, at rækkehusbebyggelserne - og kvarteret i øvrigt – bevarer sit udtryk, hvorfor de også er pålagt en lokalbevarende plan.



Som Teknik- og Miljøforvaltningen nævner i høringen, er der ikke (mindste) tvivl om hverken lovgivning, servitutter, krav til mindste grundstørrelse per udstykning for kvarteret, byggeprocent, ej heller, at dette projekt er i strid med selvsamme retlige reguleringer i alle henseender og på alle punkter. Med hensyn til bebyggelsesprocenten gør jeg opmærksom på, at de for bebyggelsen angivne for-arealer, som man på Magistratens forlangende kan kræve afgivet til vej, ikke må medregnes i ejendommens ubebyggede areal. Bebyggelsesprocenten for det ansøgte projekt er således helt uhørt høj.

I 2017 tilbagekaldte man Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutter netop på baggrund af en erkendelse om, at man så en uønsket fortætning af byggeriet i Københavns Kommune. Administrationens praksis med at tillade høje bebyggelsesprocenter skulle således bringes til ophør.

Ejeren af Strandøre 8C har købt sit hus på samme vilkår – og med samme – viden om begrænsningerne i udnyttelsen, som vi andre i kvarteret.

Ønsker ejeren af Strandøre 8C at bygge et tofamilieshus (med vandret skel), der er i overensstemmelse med de tinglyste servitutter, lokalplan, politiske beslutninger, kvarterets arkitektoniske, grønne og åbne karakter et cetera, imødeser jeg gerne det.

Et ønske om at opføre rækkehuse på en villagrund i kvarteret – med en deraf følgende absurd høj bebyggelsesgrad for området kan kun være begrundet i ét eneste forhold – selvfølgelig ønsket om at superoptimere salgsværdien af ejendommen, da værdien er ligefrem proportional med antal tilladte bygge-m². Ejeren kan opnå én pris for ejendommen, som den er nu, en givetvis noget højere pris ved videresalget som tofamiliehus med vandret skel (som vil være muligt inden for de gældende rammer), men en **endnu højere værdi**, hvis ejendommen kan videresælges med den ansøgte ekstreme bebyggelsesprocent. (Det er ikke oplyst, men praksis i mange sager af denne karakter er, som bekendt, at ejeren allerede har solgt på en utinglyst optionsaftale betinget – og hvor prisen reguleres efter – antallet af byggeretter). Hvis det er kommunens holdning, at man skal varetage sådanne økonomiske interesser, vil det naturligvis også gælde de øvrige boliger i området, efterhånden som de måtte blive udtjente – vel at mærke i betydningen, at byggeretter på ca. 100% overstiger værdien af de nuværende huse.

På den ene side står således hensynet til kvarterets vedvarende udtryk, kvarterets borgeres berettigede forventning om, at ny bebyggelse skal respektere de for alle gældende



begrænsninger – som der jo har været tænkt over og som forekommer velbegrundede og fornuftige – over for *på den anden side* en fraflyttende boligejer i at yderligere superoptimere sin boligavance ved at ødelægge kvarteret med et upassende ”rækkehusbyggeri” på en fremtrædende vejstrækning, hvor noget sådant vil fremstå som en unaturlig anomali; - der er **ingen saglige** argumenter for at give adgang til mere end den to-familiebebyggelse, der allerede er mulig inden for de vedtagne regler, da hensynet til en fraflytters ønsker om økonomisk superoptimering naturligvis ikke er saglig kommunal varetagelse af borgernes interesser.

Jeg går ud fra, at forvaltningen erkender, at det ikke er forvaltningens opgave at tilgodese den slags økonomiske interesser for fraflyttende borgere – over for de tilbageværendes og kommende ejeres interesse i at bevare kvarteret og dets særlige atmosfære og karakteristika.

Jeg opfordrer derfor med dette høringssvar til, at Teknik- og Miljøforvaltningen respekterer de tinglyste servitutter, gældende regler og lovgivning, fællesdeklarationer, politiske beslutninger og hensynet til de tilbageværende beboere i området og deres efterfølgere.

Hvis der måtte være behov, uddyber jeg naturligvis gerne yderligere.

Med venlig hilsen

Michael Christiani Havemann

Strandpromenade- Kvarterets Grundejerlaug



Notat

6 August 2020

Angående: "Partshøring efter forvaltningsloven" (sagsnummer 802221) udsendt med brev dateret 9 juli 2020 af "Center for Bygninger"

Det fremgår ikke af partshøringen hvilke ejendomme, der er udvalgt til at bidrage med kommentarer til høringsdokumentet. Naboer til Strandøre 8C der er hørt i sagen, er medlemmer af Strandpromenade-kvarterets Grundejerlaug (SKGL) og har i denne forbindelse søgt gundejerlaugets vurdering.

Bestyrelsen for SKGL har derfor i samråd med nogle af deltagerne i partshøringen valgt at udarbejde dette notat som et bidrag til høringsprocessen.

Indledningsvis vil vi gerne fremføre, at der efter vor opfattelse er tale om en byggeansøgning der ikke overholder den nye praksis for administration af villaservitutter som Borgerrepræsentationen vedtog d. 24 august 2017.

Med tilbagekaldelsen af bemyndigelsen til at dispensere fra villaservitutterne i august 2017 er der truffet en klar politisk beslutning om, at villaservitutterne skal respekteres og at der ikke længere administrativt kan dispenseres fra servituttens bestemmelser om max. 1 bolig per etage.

Essensen af den nye praksis er, at den tidligere bemyndigelse, der gav forvaltningen mulighed for at dispensere, er frafaldet, samt at der som udgangspunkt ikke gives dispensation, hvorved det fremover er en politisk beslutning, hvis der skal dispenseres.

Det fremgår ikke af teksten i partshøringsdokumentet at en sådan dispensation er søgt godkendt politisk eller om dette påtænkes efterfølgende?

I brevet om partshøringen beskrives projektet på ejendommen Strandøre 8C som et byggeprojekt til opførelse af 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette skel (rækkehuse). Et byggeri der som nævnt i høringen ikke overholder villaservituttens bestemmelser og som derfor bør afvises i tråd med den politiske beslutning.

Intentionen med politikernes beslutning om at ophæve den hidtidige administrative dispensationspraksis var at begrænse denne form for spekulationsbyggeri og fortsat bevare et grønt præg i villaområderne. Ansøgningen om at nedrive en villa og bygge 3 rækkehuse på grunden Strandøre 8C ses i alle tilfælde at være i strid med de politiske intentioner bag beslutningen i 2017.

Hvis dette projekt gives byggetilladelse vil det skabe præcedens for yderligere spekulationsbyggeri til stor skade for områdets historiske og arkitektoniske kvaliteter.

På vegne af bestyrelsen i Strandpromenade-Kvarterets Grundejerlaug

Gregers Kudsk Formand for SKGL

Fra: [Thomas Herner Hofbæk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: gregers@greger-skudsk.com
Emne: Nabohøring ved. Byggesag 802221
Dato: 20. august 2020 15:39:15
Vedhæftede filer: [802221.pdf](#)

Ifm. med denne nabohøring vil jeg gøre opmærksom på jeg vil opleve en fravigelse af servituten i den konkrete byggesag om 3 rækkehuse som en forskelsbehandling i forhold til en tilsvarende ansøgning som jeg sendte i 2019 (Strandøre 11, hvor jeg modtog et afslag på opførelse af dobbelthus). Jeg undre mig og beder KK om at strømlinje deres tilgang.

Principielt, gør jeg ikke anden indsigelse end at jeg mener vi alle skal have samme vilkår og behandling.

Efter dialog med Christian Verner sen vedlægger jeg vores korrespondance omkring sagen.

Såfremt man giver tilladelse - vil det være rimeligt at give mig en forklaring - så jeg kan notere mig om der er en praksis ændring.

BH
Thomas Hofbæk

Fra: Christina Sørs Vernersen HZ09@kk.dk
Emne: SV: 802221
Dato: 20. august 2020 kl. 14.48
Til: thomashofbaek@gmail.com

CV

Kære Thomas,

Tak for din mail. Det er korrekt, at høringsperioden er blevet forænet.

Du skal sende dit/dine hørings svar til bygnings@kk.dk. Du kan dit hørings svar vedlægge korrespondancen og eventuelt overveje at henvise til, at du vil opgive en fravigelse af servitutten i den konkrete byggesag om 3 rækkehuse som en forsøgsbehandling forholdt til den konkrete byggesag, hvor du modtog et afsag på opførelse af dobbethuse.

Med venlig hilsen
Christina Sørs Vernersen
Arkitekt
Byggesager Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S
Telefon
3366 5200

E-mail
hz09@kk.dk
EAN
5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Thomas Hørner Hofbæk <thomashofbaek@gmail.com>
Sendt: 20. august 2020 12:13
Til: Christina Sørs Vernersen <HZ09@kk.dk>
Cc: gregers@gregerskudsk.com
Emne: Re: 802221

Kære Christina,

Jeg er stadig uforstående overfor baggrunden for man fra et sagsbehandlingsperspektiv behandler sagerne så forsøgt - og den potentielle beslutning der blev taget i 2017 til disse sættes (vedr. Dobbethuse med odret ske (rækkehuse)).

Jeg kan forstå at fristen for at komme med kommentar til naboer er blevet rykket til d.d. - jeg ønsker at vores korrespondance vedlægges svarene fra naboer, da jeg vil have beslutningstager er blevet om forsøgene håndteringen og så må bevises det for teknik og miljøudvalget da jeg ikke føler jeg har fået en forklaring.

Det skal ikke betragtes som en hårdindsigt - men at jeg synes at der skal være enighed i behandlingen og proportionalt sådan sager og føler det at når man siger nej til en på den måde forholdt - så kan man vel ikke sige ja til den anden, uden der er sket en ændring praksis.

Jeg har tilføjet mig til cc. Gregers Kudsk som formand for Strandpromenaden.

BH
Thomas Hofbæk
Strandøre 11

Den 22. juli 2020 kl. 11.51 skrev Christina Sørs Vernersen <HZ09@kk.dk>:

Kære Thomas,

Tak for din mail. Jeg kan forstå, at du gerne vil kende årsagen til, at forvaltningen er positivt indstillet forholdt til at fravige gældende servitut med bestemmelse om 1 boligprætagning.

Du har ret, at det er en potentiell beslutning at håndhæve servitutten. Forvaltningen har derfor ikke mandat til egenhændigt at fravige servitutten, hvorfor forvaltningens indstilling om fravigelse af servitutten vil blive foretaget af Teknik- og Miljøudvalget til beslutning forventet efteråret 2020. Teknik- og Miljøudvalget kan beslutte, om forvaltningens indstilling om fravigelse af servitutten i den konkrete byggesag skal følges eller ej.

Inden sagen forelægges politisk skal sagen oplyses med blandt andet indkomne høringsvar høringsprotokollen som udgør 6. august 2020. Alle høringsvar vil blive forelagt Teknisk- og Miljøforvaltningen med forvaltningens indstilling udvalgt.

Baggrunden for, hvorfor forvaltningen er positivt indstillet forhold til fravigelse af servitutten i den konkrete byggesag, er beskrevet i høringsbrevet, som du har modtaget 9. juli 2020 under afsnittet "Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet". Kommunen er i brevet i overensstemmelse med forvaltningen, men endnu kender vi ikke til, om der er politisk opbakning til forvaltningens indstilling, om servitutten i den konkrete sag kan fraviges.

Jeg håber, at det var svar på dit spørgsmål, Thomas, menellers er du velkommen til at vende tilbage. Tilføjer jeg her dog ferieugerne 31 og 32.

Med venlig hilsen
Christina Særs Værnersen
Arkitekt
Byggesager Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknisk- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S
Telefon
3366 5200

E-mail
hz09@kk.dk
EAN
5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Thomas Herner Hofbæk <thomashofbaek@gmail.com>
Sendt: 17. juli 2020 08:58
Til: Christina Særs Værnersen <HZ09@kk.dk>
Emne: Re: 802221

Christina,

Jeg afventer venligst dit svar.

Mvh
Thomas Hofbæk

Sendt fra min iPad

Den 10. juli 2020 kl. 11.03 skrev Thomas Herner Hofbæk <thomashofbaek@gmail.com>:

Kan du oplyse mig hvad årsagen er til man nu vil fravige gældende servitut med 1 boligpræstation, da det er en politisk beslutning at man vil håndhæve sådan servitut og jeg selv for 12 måneder fik afvist præcis samme ønske med udgangspunkt samme servitut - ? Er der sket et politisk ændring i den sags behandling eller noget forskelligt ?

Du er stadig velkommen til at ringe

Mvh
Thomas

Den 10. juli 2020 kl. 10.50 skrev Christina Særs Værnersen <HZ09@kk.dk>:

Kære Thomas,

Jeg har desværre ikke mulighed for at ringe dig op. Send mig gerne en mail med dine spørgsmål, så skal jeg gøre mit bedste for at besvare dem.

Med venlig hilsen
Christina Særs Værnersen
Arkitekt
Byggesager Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknisk- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Nja sgade 13
Postboks 416
2300 København S
Telefon
3366 5200

E-mail
hz09@kk.dk
EAN
5798009809452

-----Oprinde og meddelelse-----

Fra: Thomas Høner Hofbæk <thomashofbaek@gmail.com>
Sendt: 10. juli 2020 10:41
Til: Christina Sørs Værnersen <HZ09@kk.dk>
Emne: 802221

Hej Christina,

Jeg har modtaget partshøring ovennævnte sag som du håndterer - jeg har et par enkelte spørgsmål jeg gerne vil vende med dig - har du mulighed for at ringe på 40273701.

BH
Thomas Hofbæk
Strandøerne 11, 2100 København Ø

Mødereferat

Møde med Egyptens ambassadør Ejendommen, Strandøre 8B

Mødedato: 23. juli 2020



24. juli 2020

Sagsnummer:

802221

eDoc:

2018-0275335

Matrikelnummer:

5885 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandøre 8C

Ejendomsnummer:

539644

Mødereferat

Mødedato: 23. juli 2020

Form: Videomøde, Microsoft Teams

Deltagere fra ejendommen på Strandøre 8B:

- H.E. Ayman Alkaffas, Egyptens ambassadør til Danmark

Deltagere fra Københavns Kommunes bygningsmyndighed:

- Christina Sørs Vernerisen, Område for Bygninger i Teknik- og Miljøforvaltningen

Mødet var foranlediget af en henvendelse fra Egyptens ambassade i forbindelse med partshøringen af Strandøre 8B vedrørende det ansøgte byggeprojekt om opførelse af 3 sammenbyggede enfamiliehuse med lodret skel (rækkehuse) på adressen Strandøre 8C.

Forhold der blev drøftet på mødet

- Projektet på Strandøre 8C omfatter 3 nye boliger opført som rækkehuse. Langs skel mod Strandøre 8B anlægges et tilkørsels- og parkeringsareal med 3 parkeringspladser.
- Bygningsmyndigheden, Område for Bygninger, er ikke bekendt med, hvornår byggeriet påtænkes påbegyndt, såfremt der bliver meddelt byggetilladelse til det ansøgte.

Strandøre 8C er omfattet af servitutter med bestemmelser om antal boliger pr. etage og et mindste grundareal ved udstykning, som det ansøgte projekt kræver fravigelse fra. Forvaltningen har ikke mandat til egenhændigt at fravige servitutterne, hvorfor forvaltningens indstilling om fravigelse af servitutterne vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget til beslutning forventet i efteråret 2020. Teknik- og Miljøudvalget kan beslutte, om forvaltningens indstilling om fravigelse af servitutterne i den konkrete byggesag skal følges eller ej.

Inden sagen forelægges politisk skal sagen oplyses med blandt andet indkomne høringssvar i høringsperioden som i skrivende stund udløber 6. august 2020. Alle høringssvar vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med forvaltningens indstilling til udvalget.

Såfremt der bliver meddelt byggetilladelse til det ansøgte, skal byggeriet påbegyndes inden for 1 år, da tilladelsen ellers

bortfalder, jf. Byggelovens § 16, stk. 10.

Side 2 af 3

- H.E. Ayman Alkaffas efterspurgte til mødet en skriftlig garanti for, at ejendommen på adressen Strandøre 8B ikke vil blive skadet under et evt. byggeri af det ansøgte.

Sagsnummer:
802221

Område for Bygninger kan som myndighed ikke give en skriftlig garanti for, at en privat bygherre ikke kommer til at skade bygninger på omkringliggende naboejendomme, herunder bygningen på Strandøre 8B.

Matrikelnummer:
5885 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandøre 8C

Det vil være et privatretligt anliggende mellem bygherren, der står for byggeriet på Strandøre 8C og naboejendommen Strandøre 8B.

Ejendomsnummer:
539644

Det gælder ligeledes, at det er et privatretligt anliggende mellem bygherre (eller ejer) og naboen (Strandøre 8B), hvis byggearbejderne senere skulle vise sig at være årsag til en eventuel skade på naboejendommens bygninger.

En eventuel videre dialog herom skal derfor tages direkte med bygherre (eller ejer af Strandøre 8C), som har søgt om byggetilladelse til opførelse af de 3 rækkehuse, der er i partshøring.

Område for Bygninger har som bygningsmyndighed heller ikke kompetence til at træffe afgørelse i en eventuel tvist omkring erstatningsansvar mellem to private parter. Almindeligvis vil en sådan tvist i sidste ende skulle afgøres ved en dansk domstol, hvis der ikke kan findes en mindelig løsning parterne imellem.

Område for Bygninger kan oplyse, at der i byggelovgivningen er bestemmelser om bygherres forpligtelser til fx at træffe foranstaltninger ved opførelse af byggeriet, der sikrer omkringliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg.

- Der pågår i skrivende stund en partshøring, og inden der træffes afgørelse i sagen, vil der være en politisk behandling af spørgsmålet om, hvorvidt servitutterne omkring antal boliger pr. etage og et mindste grundareal ved udstykning kan fraviges.

Alle indsigelser modtaget i høringsperioden vil indgå i sagsbehandlingen, herunder blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune i forbindelse med forvaltningens indstilling om sagen.

Det bemærkes, at bygningsmyndigheden ikke kan lægge vægt på en indsigelse i myndighedens skønsafvejning, hvis indsigelsen ikke omhandler hensyn, der lovligt kan varetages med den lovgivning, som der bliver truffet afgørelse efter.

Øvrige bemærkninger

Bygningsmyndigheden har efter mødet modtaget en mail af den 23. juli 2020 fra H.E. Ayman Alkaffas med anmodning om forlængelse af

partshøringsperioden samt anmodning om aktindsigt i sag nr. 802221.
Disse anmodninger er pt. ved at blive behandlet.

Side 3 af 3

Sagsnummer:

802221

Matrikelnummer:

5885 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandøre 8C

Ejendomsnummer:

539644