



Notat

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar og indsigelser

16. december 2020

Sagsnummer
2019-0242963

Dokumentnummer
2019-0242963-6

I forbindelse med behandling af byggeansøgningen om etablering af tre rækkehuse på Strandøre 8C, er der foretaget partshøring af ejere og ikke-lovpligtig høring af andelshavere og lejere (bilag 3).

Høringsperioden 9. juli - 6. august blev forlænget til 3. september. Høringskredsen omfatter i alt 8 adresser. I høringsperioden har forvaltningen modtaget 5 høringssvar (bilag 4). 4 er kritiske over for projektet, og en beboer (Strandøre 11) oplever forskelsbehandling.

Ansøger er blevet partshørt om de indkomne høringssvar. Se ansøgers bemærkninger i bilag 7.

Hovedsynspunkter i høringssvar er grupperet i emnepunkter og omhandler følgende:

1. Politisk mandat til fravigelse af bygge-/villaservitutter
2. Omfang af rækkehusbyggeri
3. Grundstørrelse
4. Indblik
5. Trafikale forhold
6. Områdets karakter
7. Præcedensvirkning ved fravigelse
8. Naboret

Herunder følger forvaltningens bemærkninger:

Ad 1) Politisk mandat til fravigelse af bygge-/villaservitutter

Fire høringssvar er kritiske overfor forvaltningens positive indstilling til fravigelse af servitutbestemmelserne og mener, at forvaltningen uden videre burde have givet afslag. Flere henviser til, at forvaltningens mandat til administrativt at fravige bygge-/villaservitutter blev fjernet efter en politisk beslutning i sommeren 2017.

Borgerrepræsentationens beslutning af 24. august 2017 mht. til fravigelse af bygge-/villaservitutter betyder, at alle nye byggesager, hvor forvaltningen måtte være positiv indstillet til fravigelse af bestemmelser i villa-/byggeservitutter, skal forelægges til politisk beslutning. Forvaltningen har derfor ikke mandat til egenhændigt at fravige bestemmelser i bygge-/villaservitutter om antal boliger pr. etage og grundstørrelse, hvorfor forvaltningens indstilling er forelagt

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Teknik- og Miljøudvalget til beslutning om fravigelse eller håndhævelse af servitutten.

Inden sagen forelægges politisk skal sagen oplyses med blandt andet en høring af relevante høringsparter. Alle hørings svar forelægges i forbindelse med forvaltningens indstilling til udvalget.

Ansøger er uenig med forvaltningen i, at det ansøgte er i strid med servitutens bestemmelse om 1 bolig pr. etage og mindste grundstørrelse, fordi der er søgt om 3 rækkehuse uden udstykning.

Forvaltningen bemærker, at de 3 rækkehuse er sammenhængende således, at der er 3 boliger ved siden af hinanden på samme måde, som der er 2 boliger ved siden af hinanden, når der er tale om et dobbelthus. Udstykningsbestemmelsen i servitutten er relevant, fordi byggelovens § 10 A indebærer, at der ved opførelse af de 3 rækkehuse skal være mulighed for udstykning. Det ansøgte rækkehusbyggeri forudsætter derfor fravigelse af nævnte servitutbestemmelser.

Ad 2) Omfang af rækkehusbyggeri

To hørings svar udtrykker bekymring for omfanget af det ansøgte rækkehusbyggeri, herunder bebyggelsesprocenten.

Forvaltningen bemærker, at matr.nr. 5885 Udenbys Klædebo Kvarter, København på adressen Strandøre 8C udgør 1000 m², heraf er 163 m² udlagt til vej. Rækkehusenes samlede etageareal vil være ca. 391 m². Bebyggelsesprocenten bliver ca. 39, idet vejarealer indgår i grundens areal ved beregningen, jf. BR18, kap. 23, § 454. Efter en evt. udstykning vil de enkelte grunde få en bebyggelsesprocent på 39-40.

Rækkehusenes samlede bebyggede areal bliver 196 m² og overholder dermed servitutbestemmelser om et maksimalt bebygget areal på ¼ af nettogrunden. Nettogrunden udgøres af grundens areal fratrukket areal udlagt til vej.

De ansøgte rækkehuse vil også efter en evt. udstykning overholde servitutbestemmelsen om en bebyggelsesgrad på maksimalt ¼ af nettogrunden.

Højde er ikke reguleret i servitutbestemmelserne, men alene antal etager. Dvs. 2 fulde etager og en tagetage, der dog ikke må bruges til selvstændig beboelse. Forvaltningen bemærker i forhold til højde, at de ansøgte rækkehuse opføres med tagryg i kote 10.83, svarende til en højde på 8,13 m målt fra niveauplan fastlagt i kote 2.70.

Det samlede omfang af det ansøgte, herunder bygningshøjde, blevet fastlagt med udgangspunkt i kommuneplanens rammer under hensyn til en helhedsvurdering i forhold til omgivelserne, jf. Bygningsreglement 2018, § 187.

Forvaltningen har vurderet, at højden er inden for det sædvanlige i området og henviser i øvrigt til, at det ansøgte iagttager kommuneplanens rammebestemmelse om maksimal bygningshøjde på 10 m. Byggeriets højde ligger i øvrigt inden for byggeretten.

Ad 3) Grundstørrelse

To hørings svar udtrykker bekymring for en fortætning af området ved fravigelse af mindstegrundstørrelse i servituten.

Servituten fra 1923 regulerer et mindste grundareal ved udstykning på 1000 m². Projektet kræver en fravigelse af denne bestemmelse, idet en evt. udstykning vil medføre tre grunde på henholdsvis 334 m², 332 m² og 334 m², inklusiv deres andele i et fælles areal.

I 1991 blev byggelovens § 10 A indført og foreskriver, at der ved opførelse af rækkehuse skal være mulighed for udstykning. Det betyder, at det er nødvendigt at fravige servituttens bestemmelse om, at parceller mindst skal være 1000 m², hvis der skal gives tilladelse til de ansøgte rækkehuse. Den samlede grund har i dag et matrikulært areal på 1000 m² inkl. 163 m² vejareal.

Forvaltningen har vurderet konkret, at en udstykning fortsat vil tilgodese det åbne, grønne præg, som servituten skal sikre for området, idet de ansøgte rækkehuse, også efter en evt. udstykning, iagttager servituttens bebyggelsesgrad på ¼ af nettogrundens areal.

Ad 4) Indblik

Et hørings svar udtrykker bekymring for indbliksgener.

Ansøger bemærker til indsigelsen, at det ansøgte ikke giver videre indbliksgener end, hvad der er normalt for bebyggelse i området.

Forvaltningen bemærker, at de ansøgte rækkehuse opføres med en højde på 8,13 m målt fra kote 2.70, og er placeret med en afstand på 6,1 m til skel mod nabo, matr.nr. 4833 Udenbys Klædebo Kvarter, København, på adressen Strandøre 8B.

Mod de omkringliggende veje er rækkehusene placeret i en afstand af mindst 4,2 m fra skel mod Strandøre, ca. 11 m fra skel mod Vesterled, mindst 4,0 m fra vejudvidelseslinjen mod Kildevænget og med en mindste afstand på ca. 8,5 m fra vejskel mod Kildevænget.

Forvaltningens vurdering er, at rækkehusbebyggelsen med det ansøgte højde- og afstandsforhold ikke vil medføre indbliksgener for bebyggelse eller friarealer på nabogrundene i et omfang, der ligger ud over, hvad der må tåles i området.

Forvaltningen bemærker, at afstandsforhold til skel mod nabo og vej er reguleret i de to servitutter, ejendommen er omfattet af. Det ansøgte overholder servitutternes afstandsbestemmelser.

Det fremgår af servitutten af 1910, at *"Bygningerne, heri ikke medregnet trapper og karnapper, skal holdes i en afstand af mindst 5 alen [ca. 3,14 m] fra tilstødende veje, samt til alle sider i en sådan afstand fra nabogrund, at vinduer kan anbringes derimod [såkaldt vinduesafstand]."*

Det fremgår af servitutten af 1923, at *"Bygninger (heri ikke medregnet trapper og karnapper) skal i det mindste holdes i en afstand af 3,415 fra Strandøre og i en afstand af 4,415 m fra Kildevænget og Vesterled, samt til alle sider i den afstand fra nabogrund, der fastsættes som lysafstand for beboelsesrum i den til enhver til gældende byggelovs hovedregel derom."*

Vinduesafstanden er 1,88 m med tillæg af ¼ af bygningshøjde, regnet til overkant af øverste bjælkelag. Højden til overkant af øverste bærende dæk er i dette tilfælde ca. 5,7 m, hvorfor vinduesafstanden vil være ca. 3,3 m.

Ad 5) Trafikale forhold

Et høringssvar udtrykker bekymring for de trafikale forhold.

Der er en eksisterende overkørsel til grunden fra Strandøre. Forvaltningen bemærker, at projektet har været forelagt kommunens vejmyndighed, som 8. januar 2020 gav tilladelse til etablering af en supplerende overkørsel mod Kildevænget.

Forvaltningen bemærker, at øget trafik og medfølgende støj ikke er forhold, der er reguleret i byggelovgivningen eller de for grunden gældende servitutter. Disse forhold er derfor ikke indgået i forvaltningens vurdering af den konkrete sag.

Ad 6) Områdets karakter

Tre høringssvar udtrykker bekymring for en ændring af områdets karakter, hvis servitutbestemmelserne fraviges i det konkrete byggeprojekt.

Ansøger bemærker til indsigelserne, at det ansøgte byggeprojekt med 3 rækkehuse er af et beskedent omfang og vil ikke ændre områdets karakter blandt andet med henvisning til eksisterende rækkehusbebyggelse i området og den bebyggelsesmæssige variation i området i øvrigt.

Forvaltningen har konkret vurderet, at den ansøgte rækkehusbebyggelse er tilpasset områdets karakter, idet der er flere

eksempler på sammenbyggede enfamiliehuse, herunder rækkehuse og dobbelthuse, i og uden for servitutområdet.

Forvaltningen bemærker, at Strandøre 8C støder op til en større rækkehusbebyggelse mod syd og langs Strandøre er der opført et dobbelthus og rækkehuslignende bebyggelse. Rækkehusområdet umiddelbart syd for den aktuelle grund samt de nyere rækkehuslignende bebyggelser langs den sydøstlige ende af Strandøre er reguleret af lokalplaner med æstetiske bestemmelser. Størstedelen af ejendommene langs Strandøre er dog reguleret af servitutter uden æstetiske bestemmelser.

Forvaltningen vurderer, at sammenbyggede enfamiliehuse, herunder rækkehuse, ligger indenfor det sædvanlige i området.

Forvaltningen bemærker, at hensynet bag servitutbestemmelser er at bevare området med åbent og grønt præg. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med hensynet bag servitутten blandt andet fordi, at servitutbestemmelsen om maksimal bebyggelsesgrad er overholdt.

Forvaltningen bemærker, at det eksisterende enfamiliehus på Strandøre 8C er ikke registreret med en bevaringsværdi i Kommuneplan 2019 og indgår ikke i en bevaringsværdige sammenhæng. Forvaltningen har ikke mulighed for at regulere den ansøgte bebyggelses æstetiske udtryk, men kun bebyggelses volumen og placering ud fra servitutternes bestemmelser og en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Ad 7) Præcedensvirkning ved fravigelse

Fire høringsvar udtrykker bekymring for spekulationsbyggeri og præcedensvirkning ved fravigelse af servitutbestemmelserne. En enkelt bemærker, at det vil blive oplevet som forskelsbehandling, hvis servitutbestemmelserne om grundstørrelse og antal boliger bliver fraveget.

Forvaltningen bemærker i forhold til præcedensvirkning, at forvaltningen altid foretager en konkret vurdering af det enkelte byggeprojekt i forhold til placering, omfang, plangrundlag mv. og foretager en samlet vurdering både i og uden for servitutområdet.

En fravigelse af servitutternes bestemmelser i denne sag skaber derfor ikke nødvendigvis præcedensvirkning for fremtidige byggeansøgninger, som forudsætter fravigelse af servitutbestemmelser om grundstørrelse og antal boliger pr. etage.

Forvaltningens bemærker i forhold til spekulationsbyggeri, at en bygherres evt. finansielle motivation for et projekt ikke er et forhold, der varetages af plan- eller byggeloven. Forholdet kan derfor ikke inddrages i forvaltningens vurdering af sagen.

Forvaltningen henviser til ansøgers hørings svar, hvor det fremgår, at ansøger afviser, at der er tale om spekulationsbyggeri. Ansøger henviser til, at ejer har boet i huset gennem 20 år, og at ejer vil tage bopæl i et af de 3 rækkehuse.

Forvaltningen bemærker i forhold til forskelsbehandling, at forvaltningen i hver enkelt sag foretager en konkret vurdering af det ansøgte omfang og placering både i forhold til plangrundlag, de omkringliggende grunde, og bebyggelse i og uden for servitutområdet.

De to sager, Strandøre 8C og Strandøre 11 er adskilt af en større gennemgående vej, og er underlagt hvert deres servitutområde, og selvom bestemmelserne i hver af servitutområderne på mange måder er enslydende, adskiller byggeprojekterne sig i forhold til placering og omfang.

Ad 8) Naboret

Et enkelt hørings svar angik naboretten.

Forvaltningen bemærker, at naboretten, herunder vurderingen af den naboretlige tålegrænse, et privatretligt anliggende mellem naboer. Hvis der er tvist om, hvorvidt den naboretlige tålegrænse er overskredet, vil tvisten kunne afgøres af domstolene.

Forvaltningen bemærker, at helhedsvurderingen, der er skønsmæssig vurdering, der foretages i byggesagsbehandlingen, forholder sig til naboretlige gener som indblik og skyggegener, og forholder sig også til, hvad der vurderes at være det sædvanlige i området.