

Emne: Politikerspørgsmål var om boliger på tørrelofter - 2018-0000857
Vedhæftede filer: DOC211117-21112017101218.pdf; 20171204_Klage_byggetilladelse_Strandvejen

Fra: TMFKP BA Rådhuspost
Sendt: 5. januar 2018 08:43
Til: Jakob Næsager
Emne: Politikerspørgsmål var om boliger på tørrelofter - 2018-0000857

Kære Jakob Næsager

Tak for din henvendelse den 2. januar 2018 til teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen om en byggesag vedr. indretning af nye boliger i tagetage på Strandvejen. Borgmesteren har bedt mig svare, da sagen hører under mit område i forvaltningen.

Med hensyn til bebyggelsesprocent og bygningsvolumen er der i afgørelsen af 15. november 2017 taget stilling til begge dele. Det fremgår således af afgørelsen, at der ikke kan meddeles dispensation til et forringet friareal, da bestemmelsen i lokalplanens § 9, stk. 1, om friarealet er et af lokalplanens principper. Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kun kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Endvidere er det vurderet, at de øvrige ansøgte dispensationer ikke kan anses for værende mindre betydende, jf. bestemmelsen i lokalplanens § 13 om dispensation.

Det gælder både bebyggelsesprocenten, der forøges til ca. 75 % mere end lokalplanen foreskriver, og etageantallet, der forøges til 5 hele etager mod lokalplanens bestemmelser om 3 etager med udnyttet tagetage. Der er herved også taget stilling til, at det ansøgte ikke holdes inden for eksisterende bygningsvolumen, idet taget med den ansøgte tagkonstruktion bliver en fuld etage mod gården.

Endelig er der taget stilling til, at bebyggeshøjden på 16,9 m vil være for høj i forhold til lokalplanens bestemmelse om 13,65 m.

Det forhold, at bebyggelsen allerede nu er i modstrid med en række af lokalplanens bestemmelser, er reguleret i lokalplanens § 11 om eksisterende forhold. Det fremgår her, at lokalplanens bestemmelser ikke skal være til hinder for bibeholdelse af den nuværende bebyggelse. Baggrunden er naturligvis, at bebyggelsen er opført i 1935, mens lokalplanen først blev bekendtgjort i 1984.

Jeg har noteret mig, at afgørelsen om afslag er påklaget til Planklagenævnet. Jeg vil derfor henvise ansøger til at afvente nævnets afgørelse i klagesagen.

For god ordens skyld vil jeg gøre opmærksom på, at der ikke umiddelbart er noget til hinder for, at beboerne i ejendommen anlægger de eksisterende friarealer på en mere hensigtsmæssig måde, eksempelvis som en egentlig gårdhave på bagsiden af bygningen til gavn og glæde for alle beboere.

Med venlig hilsen

Anne-Sofie Degn
Serviceområdechef
Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Fra: Jakob Næsager
Sendt: 2. januar 2018 11:33
Til: Borgmesteren TMF
Emne: Boliger på tørrelofter

Kære borgmester

Jeg kan se, at forvaltningen har meddelt afslag på boliger på tørrelofter på Strandvejen.

Kommunen har bla begrundet afslaget i bebyggelsesprocenten og lokalplanen. Se vedhæftede.

Der ses ikke umiddelbart at være taget stilling til dispensation fra lokalplanen og til, at bygningsvolumet ikke umiddelbart ændres ved den ønskede ændrede indretning.

Hvad er årsagen til, at der ikke er taget stilling til dispensation fra lokalplanen, og at bygningsvolumet fastholdes? Tak.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager

Gruppeformand og politisk leder, C
Borgerrepræsentant
Borgerrepræsentationen

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Rådhus,

Start på videresendt besked:



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Til ansøger
c/o Echinus ApS
att. Rolf Davis Jensen

15. november 2017

Sagsnummer:
703673

eDoc:
2017-0219866

AFSLAG PÅ ANSØGNING

Kære Rolf Davis Jensen

Vi skal hermed meddele **afslag** på din byggeansøgning fra den 19. maj 2017 med supplerende materiale fra den 26. juli 2017 på adressen Strandvejen.

Byggeansøgningen omfatter indretning af 3 nye tag boliger, herunder etablering af ny tag opbygning.

Vi begrundet vores afslag i, at ansøgningen ikke opfylder bestemmelserne i lokalplan nr. 55 "Vangehusvej".

De følgende sider i brevet indeholder **vigtige** oplysninger med en nærmere begrundelse for afslaget og om din mulighed for at klage. Du kan læse mere under følgende punkter:

- Beskrivelse af projektet
- Baggrund for afslaget
- Klagevejledning

Bilag:

- o Ansøgningsmateriale for dit byggeri

Kontakt

Hvis du har generelle spørgsmål til afslaget eller behov for vejledning, så er du velkommen til at kontakte Mia Louise Nørregaard på tlf. 33 66 52 73.

Denne sag er med dette afslag afsluttet. Hvis du vil indsende en ny ansøgning, skal du oprette en ny sag via Byg og Miljø.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Syd

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter en hævnning af tagkonstruktionen med ændring af taghældning fra 32 grader til 45 grader mod gaden og et lodret tagprofil mod gården, beklædt med skiffer. Indretning af i alt 3 nye boliger på henholdsvis 76 m², 91 m² og 102 m² i tagetagen.

Side 2 af 5

Sagsnummer:
703673

Baggrund for afslaget

I det følgende kan du læse baggrunden for vores afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, henviser vi til klagevejledningen.

Baggrunden for afslaget forholder sig til de planmæssige forhold.

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Planlovsforhold

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 55 "Vangehusvej", bekendtgjort den 8. maj 1984.

Følgende bestemmelser i lokalplanen er ikke iagttaget:

§ 9, stk. 1, om ubebyggede arealer (friarealer)

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal – ud over areal til eventuelle børneinstitutioner – være af størrelsesordenen 60 % af boligbruttoarealet + 15 % af erhvervsarealet. Friarealet skal gives en hensigtsmæssig placering og indrettes med opholdsarealer, herunder legepladser og i fornødent omfang skærmes mod støj, alt efter magistratens nærmere godkendelse.

Friarealsprocenten reduceres med det ansøgte projekt med 5 til 35 %. Vi kan ikke meddele dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1, da bestemmelsen om friarealer er en af lokalplanens principper.

§ 5, stk. 1 om bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen foreskriver, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110.

Ejendommen på adressen Strandvejen 75 har en bebyggelsesprocent på 158 % i dag. Med det ansøgte vil ejendommens bebyggelsesprocent stige til 185 %, idet bruttoetagearealet forøges med 249 m² (svarende til ca. 75 % mere end lokalplanen foreskriver).

§ 5, stk. 2 om bebyggelsens omfang og placering

If. bestemmelsen må bebyggelsen højst opføres i 3 etager samt udnyttet tagetage.

Med det ansøgte bliver taget en fuld etage mod gården, hvor ejendommen efterfølgende vil have 5 udnyttede etager.

§ 5, stk. 5 om bebyggelsens omfang og placering

Jf. bestemmelsen må bebyggelsens højde i forhold til naboskel mod villagrundene vest for lokalplanområdet ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstanden til naboskellet. Bestemmelserne i lokalplanens § 5 er bygningsregulerende bestemmelser der skal sikre en god indpasning af nybebyggelse i forhold til den eksisterende bebyggelse langs Strandvejen og med hensyntagen til den bagvedliggende villabebyggelse.

Bebyggelses højden må være 13,65 m. Ved ændring af taget vil den blive ca. 16,9 m, hvilket er for højt i forhold til lokalplanens bestemmelse.

§ 6, stk. 1 om bebyggelsens ydre fremtræden

Jf. bestemmelsen skal tagkonstruktioner udformes som sadeltage, idet dog tagetagen på bygninger i 3 etager + udnyttet tagetage kan udformes med en anden konstruktion inden for et manzardprofil.

Den nye tagkonstruktion bliver mod gården i fuld højde med 5 udnyttet etager, hvilket er for højt i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Side 4 af 5

Sagsnummer:
703673

Klagevejledning

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet, jf. Planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det er ifølge denne bestemmelse kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du f.eks. mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. Planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Du klager via Klageportalen. Indgangen til portalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Du kan benytte søgefeltet og søge efter "Planklagenævnet".

I Klageportalen beder vi dig om at anføre mailadressen bygninger@tmf.kk.dk under Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Hvis Københavns Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i Planklagenævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse - bygninger@tmf.kk.dk eller postboks 416, 1503 København V. Teknik- og Miljøforvaltningen videregiver anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau), jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet. Gebyret reguleres den 1. januar hvert år af Finansministeriet. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen eller hvis klagen afvises.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til Planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. Planloven § 62, stk. 1.

Læs mere om klageadgangen og gebyrordningen på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet

Københavns Kommune
Planklagenævnet

Østerbro, 4. december 2017

Klage over afgørelse vedr. Strandvejen, 2100 København Ø

Københavns Kommune har den 15. november meddelt afslag på ansøgning om byggetilladelse af tre taglejligheder i ejendommen Strandvejen på ydre Østerbro. På baggrund af dette afslag ønsker jeg og ejerforeningens samlede bestyrelse hermed at klage, da vi ikke mener, at Københavns Kommune i behandlingen af ansøgningen tager hensyn til, at vi netop søger om dispensation fra lokalplanen.

"Lokalplan nr. 55 Vangehusvej" er efter vores opfattelse helt ude at trit med virkeligheden for området, idet flere ejendomme i lokalplanens afgrænsning ikke lever op til bestemmelserne i lokalplanen, hvilket vi vil redegøre for nedenfor. Dette gælder, både hvad angår bebyggelsesprocenter, friarealer, antallet af etager på bygningerne og bygningernes tilladte højde. Det virker derfor urimeligt, at Københavns Kommune reelt set ikke behandler vores ansøgning, men alene giver afslag på baggrund af lokalplanen, når samtidig flere ejendomme inden for gældende lokalplan allerede på nuværende tidspunkt slet ikke lever op til lokalplanen.

Som der står i vores ansøgning, vil ingen naboer til ejendommen blive generet eller påvirket af, at vi etablerer tre taglejligheder som erstatning for tørrelofter på den øverste etage. Samtidig vil bygningen fremstå med stort set identisk facade, mens isoleringen vil blive gjort tidssvarende, og Københavns Kommune vil få udnyttet eksisterende byggemasse til at huse flere borgere.

Københavns Kommune afviser ansøgningen med henvisning til "Lokalplan nr. 55 Vangehusvej" og byggeriets manglende opfyldelse af lokalplanens afsnit om friarealer, bebyggelsesprocent, antallet af etager og bebyggelsens højde. Kommunens svar forholder sig udelukkende til lokalplanens bogstavelige ordlyd uden at tage højde for virkeligheden og det forhold, at ejendommen lige som flere af naboejendommene inden for samme lokalplan allerede på nuværende tidspunkt afviger markant fra lokalplanens forskrifter.

Ubebyggede arealer (friarealer)

Københavns Kommune afviser ansøgningen med henvisning til, at friarealsprocenten reduceres med 5 % til sammenlagt 35 % og henviser til lokalplanens §9, stk. 1.

Det er korrekt, at udearealerne vil falde målt i % af boligbruttoarealet. Men i praksis vil det ingen betydning have, da ejendommens friarealer i forvejen ikke overholder lokalplanens forskrifter. Samtidig vil de nye lejligheder i praksis ikke have nogen relevans for brugen af haven.

Det ansøgte tagprojekt giver modsat mulighed for at inddrage et uudnyttet tørreloft, som ingen i ejendommen i dag har glæde af og i stedet anlægge en egentlig gårdhave på bagsiden af bygningen til gavn og glæde for alle beboere. Den eksisterende gård fremstår i dag tarvelig og bliver derfor ikke brugt af beboerne. Tagprojektet vil gøre det muligt at etablere et nyt område, som beboerne kan få glæde af særligt i sommermånedernes aftentimer, når solen rammer gårdarealet. I realiteten vil etableringen af tagboliger derfor øge antallet af brugbare kvadratmeter i udeområderne og samtidig forskønne området.

Bebyggelsesprocenten

Københavns Kommune afviser ansøgningen med henvisning til, at bebyggelsesprocenten ifølge lokalplanens §5, stk. 1 ikke må overstige 110 %.

Det er korrekt, at ejendommen i dag har en bebyggelsesprocent på 158 %, og at den vil vokse til 185 % med etableringen af tre nye tagboliger. I praksis har det imidlertid ingen betydning, al den stund at ejendommens bebyggelsesprocent allerede er overskredet i forhold til lokalplanens forskrifter. Det samme gør sig gældende for flere af de ejendomme, som ligger inden for lokalplanens område, hvilket er dokumenteret i selve ansøgningen.

Således har ejendommen Strandvejen en bebyggelsesprocent på 199 %, Strandvejen en bebyggelsesprocent på 183 % og Strandvejen en bebyggelsesprocent på 224 %. Set i det lys virker det urimeligt og som negativ særbehandling af Strandvejen at afvise vores ansøgning med henvisning til en kommende bebyggelsesprocent på 185 %.

Antallet af etager

Københavns Kommune afviser ansøgningen med henvisning til, at bebyggelsen ifølge lokalplanen højst må opføres i tre etager + udnyttet tagetage. Videre anfører kommunen i sit afslag, at ejendommen ved etablering af tre taglejligheder mod gården vil have fem udnyttede etager.

Vi stiller os uforstående over for, at Københavns Kommune vurderer ejendommen med de nyetablerede taglejligheder som fem udnyttede etager mod gården, al den stund at de nye lejligheder vil udgøre en del af tagkonstruktionen med skråvægge mod Strandvejen og med mansardtag beklædt med skiffer mod gården (se tegning).



Ejendommen afviger allerede fra lokalplanen, i og med at den er opført med fire fulde etager plus udnyttet tagkonstruktion. Vi mener på den baggrund, at den eneste ændring i forhold til det eksisterende er en udnyttelse af tagetagen, som lokalplanen allerede rummer mulighed for.

Samtidigt gør vi opmærksom på, at der allerede inden for samme lokalplan eksisterer ejendomme, som består af fire etager med udnyttet tagetage med mansardtag. Det drejer sig om ejendommene på Strandvejen

Modsatte side af Strandvejen hører godt nok under en anden lokalplan, men bygningerne udgør dog en væsentlig del af områdets karakter. Her er ejendommene på fem etager, hvilket gælder Strandvejen

Bygningens højde

Københavns Kommune afviser ansøgningen med henvisning til, at bebyggelsens højde ifølge lokalplanen ikke må overstige 13,65 m, og at ejendommen med etablering af nye taglejligheder vil være på 16,9 m.

Vi finder Københavns Kommunes afvisning med henvisning til bygningens maksimale tilladte højde på 13,65 m useriøs, al den stund at ejendommen i øjeblikket har en højde på 16,4 m. Bygningen er således allerede flere meter for høj i forhold til lokalplanen, og det samme gør sig gældende for en række af de øvrige ejendomme inden for lokalplanens område.

I det skitserede projekt ønsker vi at hæve tagryggen med maksimalt 60 cm, hvilket hovedsageligt skyldes etablering af en ny tagkonstruktion, som skal leve op til bygningsreglementets krav til varmetab. Vi betragter således en forøgelse af højden på 60 cm som en mindre afvigelse, der ofte opstår, når man skal efterisolere og renovere et eksisterende tag.

Samtidig er det værd at nævne, at en forøgelse af tagryggen med 60 cm ikke vil have nævneværdig betydning for lys- og skyggeforholdene hos naboerne, som over for ejendommens bestyrelse mundtligt har givet tilsagn til projektet.

Konklusion

Københavns Kommune modtog den 19. maj 2017 vores ansøgning om at etablere tre nye lejligheder på det uudnyttede tørreløft i ejendommen Strandvejen på ydre Østerbro. Den 30. maj udbad Københavns Kommune sig yderligere oplysninger, som kommunen modtog fra mig den 26. juli. Efter flere rykkere for svar modtog jeg den 3. oktober en invitation per mail om at komme til møde angående byggesagen den 10. oktober, men to dage før mødet aflyste kommunen. I stedet for at indkalde mig til et nyt møde, modtog jeg den 15. november Københavns Kommunes afslag på vores ansøgning.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi står ganske uforstående over for Københavns Kommunes ageren og afslag på vores ansøgning om byggetilladelse til at etablere tre taglejligheder og finder kommunens argumentation for afslaget usaglig, en smule arrogant og grænsende til det useriøse.

Formålet med at søge om dispensationen fra "Lokalplan nr. 55 Vangehusvej" var netop at muliggøre en etablering af tre nye lejligheder inden for den eksisterende bygningsmasses volumen, som Københavns Kommune har så hårdt brug for. Ifølge lokalplanens § 13 kan magistraten indrømme mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.

Denne paragraf udgør kernen i vores ansøgning, men den har Københavns Kommune end ikke forholdt sig til i sit afslag.

§ 13. Dispensation

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.

Vi har i det ansøgte projekt forsøgt at udnytte den eksisterende bygningsmasse til at etablere tre nye boliger, som Københavns Kommune har så hårdt brug for ved samtidig at tage så meget hensyn som overhovedet muligt til karakteren af lokalplanens område og ejendommens samlede udtryk.

Vi har søgt om dispensation fra lokalplanen vel vidende, at ejendommen på en række punkter allerede i dag slet ikke lever op til lokalplanen, som vi finder helt utidssvarende. Vi har undersøgt forholdene omkring de øvrige ejendomme inden for lokalplanen og har netop udarbejdet et projekt, der i omfang og udtryk stemmer overens med området og ikke afviger fra områdets aktuelle karakter. Samtidig har vi i projektet holdt facaden mod Strandvejen stort set uændret set i forhold til det eksisterende.

Vi har den opfattelse, at etableringen af tre nye taglejligheder hjælper Københavns Kommune uden at ændre på områdets eller ejendommens karakter og derfor alene udgør »mindre betydende dispensation« til lokalplanen, og vi mener på den baggrund, at kommunen bør give os dispensation.

Vi vil heller ikke lægge skjul på, at det undrer os, at Københavns Kommune slet ikke forholder sig til vores dispensationsønsker, men alene forholder sig til, at projektet ikke overholder den eksisterende lokalplan, hvilket var givet på forhånd, idet den eksisterende bygning heller ikke overholder lokalplanen.

På den baggrund håber vi, at vi kan få lov at afholde det aflyste møde og diskutere eventuelle uoverensstemmelser, så vi i fællesskab kan lande et projekt til gavn og glæde for både Ejerforeningen Strandvejen og Københavns Kommune.

Med venlig hilsen,

Ejerforeningens arkitekt:



Rolf David Jensen

Arkitekt MAA
Echinus ApS.