



Besvarelse vedrørende byggesag på Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Mette Annelie Rasmussen (B) har den 16. april 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Ved ikke om du er bekendt med denne sag. Jeg vil meget gerne bede om at Forvaltningen forholder sig indholdet i mailen og de konklusioner der gøres om TMFs håndtering i denne sag. Om det er en mail, notat eller anden form, er mindre vigtigt end at nå til bunds i sagen.

Mette Annelie Rasmussen henviser til følgende mail fra Søren Kjellberg Ishøj fra den 16. april 2021:

Emne: Ulovligt byggeri, Frederiksborgvej 234
Kære Mette Annelie.

Denne mail er en privat mail og har ikke noget med mit hverv som journalist at gøre.

Til orientering sender jeg denne mail til alle medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget.

Jeg skriver til dig på egne og min bedre halvdels vegne og to naboer, fordi TMF i disse dage er igang med at godkende et ulovligt byggeri på adressen Frederiksborgvej 234.

Et byggeri, der har givet en spekulant en milliongevinst, men til gengæld ødelægger rækken af historiske og bevaringsværdige såkaldte stokkebebyggelser fra 1930'erne i røde mursten langs Frederiksborgvej i Emdrup.

Vi vil gerne have sagen sat på dagsordenen i Teknik- og Miljøudvalget, fordi TMF nu administrativt forsøger at snige en lovliggørelse af det skandaløse byggeri igennem efter, at Byggeklageenheden i Nævnenes Hus har hjemvist byggetilladelsen i april 2020.

Vi er naboer til den bevaringsværdige lejlighedsejendom fra 1934 (der administreres efter den høje SAVE-kategori 1-3), hvor en spekulant med afsæt i en byggetilladelse udstedt i 2015 i 2017 byggede en ekstra etage på ejendommen ved hjælp af udvendig isolering med

6. maj 2021

Sagsnummer
2021-0108091

Dokumentnummer
2021-0108091-3

Rådhussekretariatet
Københavns Rådhus,

isoleringsbatts. Den oprindelige røde murstensbygning er nu pudset op og er helt hvid. Spekulanten fik af TMF endda lov til at lave gennemsigtige glasaltaner og panoramavinduer i de nye penthouselejligheder med den konsekvens, at bygningen nu ligner noget, der kunne være opført i 00'erne eller 10'erne. Spekulanten satte umiddelbart efter ejendommen til salg til 21 mio. kroner, og den blev ret hurtigt solgt. Spekulanten købte ejendommen i 2014 for 3,6 millioner kroner.

Jeg klagede i 2018 til Nævnenes Hus, fordi jeg som direkte nabo ikke var blevet partshørt, og i april 2020 blev det anerkendt, at jeg og andre naboer skulle have været partshørt, fordi projektet giver øgede indbliksgener på vores ejendomme. Den oprindelige byggetilladelse fra 5. februar 2015 blev derfor hjemvist. Nu er jeg så blevet partshørt med tilbagevirkende kraft, dvs. Center for Bygninger (CFB) har spurgt naboerne og jeg, om vi har indvendinger til et byggeprojekt, som allerede står der. En ganske aparte situation, som selvfølgelig også påvirker min og naboernes retsstilling, idet en lovliggørelse givet vil føre til et erstatningskrav fra ejeren af ejendommen.

I forbindelse med partshøringen har jeg sat mig grundigt ind i, på hvilket grundlag spekulanten fik sin byggetilladelse. Sagsbehandlingen hos CFB Nord har været mildest talt skandaløs.

Byggeriet er i strid med servitutten, der slet ikke tillader en ekstra etage til beboelse. Derudover er byggeriet i strid med kommuneplanen (friarealprocenten falder drastisk), de byggeretlige regler og kommunens egne retningslinjer for renovering af bevaringsværdige bygninger og godkendelse af altaner, der blandt andet er reguleret af det gældende bydelsatlas. Æstetikken herunder bygningens glasaltaner og det pudse look er slet ikke blevet vurderet i sagsbehandlingen, på trods af at Frederiksborgvej 234 ligger i et område, hvor æstetikken og Bispebjergs murede look normalt håndhæves med henvisning til byggelovens paragraf 6D eller i de lokalplaner, der er i området. Tilladelsen er givet på baggrund af en helhedsvurdering med en standardfrase om, at byggeriet er 'sædvanligt for området' på trods af, at der før påbygningen ikke var et eneste pudset lejlighedskompleks i Bispebjerg. Byggeriet står i skærende kontrast til Bispebjergs særkende af udelukkende murede byggerier i gule og røde mursten (bygget fra ca. 1920 til 1940) langs Frederiksborgvej fra krydset Tagensvej/Frederiksborgvej ved Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. Et særkende, som vil være væk for altid, hvis byggetilladelsen går igennem.

Nedenstående billede fra Google Streetview taget fra kommunegrænsen viser Frederiksborgvej i retning mod Grundtvigskirken og Tagensvej. Billedet viser, hvad den hvide bygning har gjort ved området:

Bemærk, at rækken af røde lejlighedskomplekser fortsætter 500 meter, hvorefter de erstattes af gule murstensbyggerier knyttet til Grundtvigskirken.



Udover de åbenlyse fejlurderinger er sagsgangen også kritisabel. Efter først at have givet to afslag i 2014 ved at håndhæve servitut og kommuneplanens friarealprocent, skiftede CFB holdning. Det skete efter et møde i forvaltningen mellem CFB og spekulantens rådgiver i december 2014. Mødet blev aldrig ført til notat.

Derudover har jeg dokumentation på, at byggeriet er ulovligt opført, fordi det gik igang mere end et år for sent uden gyldig byggetilladelse. Spekulant bad 5. februar 2016 om forlængelse af byggetilladelsen. Præcis den dag udløb byggetilladelsen nemlig, og han var ikke gået i gang (ellers søger man jo ikke om forlængelse). Da spekulanten fik nej til at forlænge byggetilladelsen 11. februar 2016, var byggetilladelsen altså udløbet. Efterfølgende sender spekulanten den 26. februar 2016 en mail, hvor han pludselig hævder at være gået i gang den 1. februar 2016 - altså et par dage før, han beder om forlængelse af byggetilladelsen. Reelt gik byggeriet først i gang i maj 2017. dvs. et år og fire måneder efter, at byggetilladelsen var udløbet. Dette har jeg også påpeget over for CFB, uden at det har givet anledning til at kommunen har løftet sin tilsynspligt, som den ellers er forpligtet til.

På baggrund af ovenstående vil jeg gerne anmode om, at du og dine kolleger i Teknik- og Miljøudvalget beder om, at sagen bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget, så det er Jer, der bestemmer, om der skal gives byggetilladelse.

Sagen er nemlig principiel: Den danner præcedens for, at alle ejendomsinvestorer, der ejer bevaringsværdige bygninger, nu kan kræve udvendig og billig isolering af deres bygninger uden æstetiske krav fra Københavns Kommune. De kan ud fra lighedsgrundsætningen kræve, at CFB undlader at håndhæve servitutter, kommuneplan og byggelovens § 6D om æstetiske krav. Jeg ser det som en politisk kerneopgave at

sikre, at forvaltningen håndhæver de linjer, der er udstukket fra politisk hold, herunder eksempelvis kommuneplan og servitutter, som administreres på lige vilkår med lokalplaner. Og hvis det ikke sker, skal der være nogle krystalklare begrundelser, som giver mening. CFB har ikke på noget tidspunkt givet meningsfulde svar på, hvilke hovedhensyn der ligger bag, at man ser stort på de bebyggelsesregulerende bestemmelser og efterfølgende giver byggetilladelse i sagen om Frederiksborgvej 234.

Det vil føre for vidt i denne mail at beskrive detaljerne i sagsbehandlingen. Men bare for at vise, hvor mangelfuld den har været, så fik spekulantent lov til at sætte to altaner op på baggrund af en linjes ansøgning. En linje!

'På nordfacaden etableres der balkoner fra de nye lejligheders køkken/opholdsrum,' står der i ansøgningsmaterialet.

Mere skulle der ikke til for at få glasaltanerne igennem. CFB har end ikke gjort sig den ulejlighed at spørge ind til, hvad altanerne skulle være lavet af, selvom der er tale om en bevaringsværdig bygning, der som nævnt administreres efter den højeste såkaldte SAVE-værdi. Normalt kræver det flere hundrede siders dokumentation at få en altan-tilladelse af TMF.

Jeg har vedhæftet mit partshøringssvar for yderligere detaljer og dokumentation for mine påstande. Her er der også billeder og illustrationer af, hvor usædvanligt byggeriet er.

Vh. Søren Kjellberg Ishøy & Katrine Cortnum Fly, Henrik Bruun & Hanne Wiingaard, Daniel Mach & Eva Schiffmann.

Svar

Herunder er redegørelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, der belyser sagens indhold og behandling. Da samme spørgsmål er stillet til Teknik- og Miljøudvalget, er der udarbejdet et notat om sagen. Notatets indhold gengives her.

Naboer til en etageejendom på Frederiksborgvej 234 har den 16. april 2021 skrevet til Teknik- og Miljøforvaltningen og klaget over et byggeri på Frederiksborgvej 234 (byggesag 479035-003). Klagepunkterne er en del af naboernes høringssvar i byggesagen, der p.t. er under fornyet sagsbehandling. Klagepunkterne vil blive besvaret, når forvaltningen har færdigbehandlet dem.

Sagen kort

Forvaltningen har den 5. februar 2015 givet byggetilladelse til at indrette to boliger i en ny tagetage med saddeltag i en bygning, der oprindeligt er opført med fladt tag. Bygningen fremstår derfor i dag i tre etager med udnyttet tagetage, der har vinduer og altan i begge gavle samt kviste i begge tagflader. Der er desuden etableret et hævet opholdsareal bag bygningen over et eksisterende tilkørselsareal, der anvendes til tre parkeringspladser.

Forvaltningen havde i forbindelse med byggesagsbehandlingen vurderet, at der ikke var nogle parter i byggesagen og der blev derfor ikke udført en partshøring.

Forvaltningen modtog efterfølgende den 1. og den 18. juli 2017 samt den 6. marts 2018 klager over byggeriet, herunder klager over manglende partshøring af naboejendommene på adresserne Hvidkløvervej 15 og 17 samt Frederiksborgvej 236 fra de respektive ejere. Desuden fik forvaltningen en henvendelse fra Emdrup Grundejerforening med spørgsmål til kommunens praksis ved partshøring. Klagerne har efterfølgende været til behandling hos Byggeklageenheden, og kommunens afgørelse om byggetilladelse blev den 3. april 2020 hjemvist af Byggeklageenheden til fornyet sagsbehandling. Byggeklageenheden afgjorde, at kommunen skulle have partshørt, inden den udarbejdede den helhedsvurdering, der indgår i byggetilladelsen fra den 5. februar 2015. Byggeklageenheden afgjorde ligeledes, at naboejendommen på Hvidkløvervej 17 er part i sagen.

Forvaltningen har på baggrund af afgørelsen fra Byggeklageenheden haft byggesagen i partshøring hos naboejendommene Hvidkløvervej 15 og 17 samt Frederiksborgvej 236 med henblik på at vurdere indbliksgener som følge af byggeriet. Høringsbrevet er også sendt til orientering til Emdrup Grundejerforening.

Status

Sagen har været i fornyet partshøring i perioden fra den 9. februar til den 23. marts 2021. Forvaltningen har modtaget to høringssvar, som er sendt i partshøring hos ejer af Frederiksborgvej 234 med frist den 3. maj 2021. Den 26. april 2021 har forvaltningen modtaget ejers høringsvar. Forvaltningen vil nu behandle indsigelserne og bemærkningerne hertil fra ejer og efterfølgende udarbejde en ny afgørelse. Alle parter i sagen vil blive informeret om sagens afgørelse.

Politisk behandling

Andreas Liske Keil (S) har bedt om at få sagen forelagt Teknik- og Miljøudvalget med henblik på, at udvalget træffer afgørelse i sagen. Sagens forventes at blive behandlet på udvalgs mødet den 21. juni 2021.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør