

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Opfølgende svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om byggetilladelse til 8½ meter højt hus på Wibrandsvej - lysgener for beboerne. eDoc sag: 2019-0116073  
**Vedhæftede filer:** Redegørelse for byggesag på adressen Wibrandsvej .pdf  
**AppServerName:** kkedoc4  
**DocumentIsArchived:** 0  
**FileUpdateStatus:** 1

**Fra:** TMFKP BA Rådhuspost  
**Sendt:** 22. maj 2019 10:23  
**Til:** Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** Opfølgende svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om byggetilladelse til 8½ meter højt hus på Wibrandsvej - lysgener for beboerne. eDoc sag: 2019-0116073

Kære Jakob Næsager

Tak for din henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen den 28. april 2019 vedrørende et byggeri på Wibrandsvej.

Som opfølgning på det svar du fik fra mig den 8. maj 2019, sender jeg hermed forvaltningens redegørelse for sagen. Redegørelsen er også sendt til den borger, som kontaktede dig om sagen.

Jeg håber, redegørelsen besvarer dine spørgsmål, og du er velkommen til at kontakte mig igen.

Med venlig hilsen

**Rikke Sønderriis**  
Konstitueret vicedirektør  
Byens Anvendelse

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse



20. maj 2019

Sagsnr.  
2019-0107965

Dokumentnr.  
2019-0107965

**Notat om opførelse af fritliggende enfamilieshus på adressen  
Wibrandtsvej Sundbyøster, København**

En borger har den 14. april 2019 henvendt sig til Teknik- og Miljøudvalget om en byggesag vedrørende opførelse af et fritliggende enfamilieshus på adressen Wibrandtsvej Sundbyøster, København. Herefter har Jakob Næsager henvendt sig om samme sag den 28. april 2019.

Teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningen har den 8. og 9. maj 2019 svaret henholdsvis borgeren og Jakob Næsager, at forvaltningen ville forholde sig til henvendelsen og vende tilbage med en redegørelse for sagen inden for 14 dage.

**Byggetilladelsen**

Forvaltningen gav den 27. juni 2018 byggetilladelse til at opføre et fritliggende enfamilieshus i én etage med udnyttet tagetage samt lav kælder med et samlet boligareal på 183 m<sup>2</sup> på ejendommen Wibrandtsvej. Der er tale om et byggeprojekt, som er blevet justeret i forhold til et tidligere ansøgt projekt.

**Klage over byggetilladelsen**

Advokatanpartsselskabet har på vegne af ejerforeningen E/F Backersvej den 24. juli 2018 påklaget forvaltningens afgørelse om meddelelse af byggetilladelse til Statsforvaltningen (nu Byggeklageenheden, Nævnenes Hus). Forvaltningen har den 22. oktober 2018 fremsendt sine bemærkninger til nævnet, hvor sagen pt. verserer. Forvaltningen har på baggrund af borgerhenvendelsen sendt en supplerende udtalelse til Byggeklageenheden. Klager har modtaget en kopi af udtalelsen.

**Borgerhenvendelsen**

I forhold til henvendelsen fra borgeren kan forvaltningen oplyse følgende om sagen:

*Bebyggelsesprocent og bebyggelsesgrad*

Borgeren har anført, at den tilladte bebyggelse ikke overholder den maksimale bebyggelsesprocent i Bygningsreglement 2015 (BR15) og den servitut, som er tinglyst på ejendommene i området.

Indledningsvis kan forvaltningen oplyse, at bebyggelsesprocenten i BR15 ikke er det samme som den bebyggelsesgrad, som er reguleret i servitutten.

**Byggesager Jura**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Bebyggelsesprocenten i BR15 beregnes som etagearealets procentvise andel af grundens areal. Den tilladte bebyggelse medfører en bebyggelsesprocent på 35 på ejendommen Wibrandsvej

Bebyggelsesgraden i servituten fastsætter den maksimale grænse for størrelsen af det bebyggede areal i forhold til grundens areal. Det er altså bebyggelsens "aftryk" på grunden, som er reguleret, og etagearealet i tagetagen regnes derfor ikke med. Formålet med bebyggelsesgraden er at holde en betragtelig del af villagrundene ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden i villaområderne.

Ejendommen Wibrandsvej har et areal på 518 m<sup>2</sup>, og ifølge servituten må 1/3 af arealet bebygges. Dette svarer til 173 m<sup>2</sup>. Da det bebyggede areal for den tilladte bebyggelse er 106 m<sup>2</sup>, er servitutens bestemmelse om bebyggelsesgrad overholdt.

#### *Byggeret og helhedsvurdering*

Kapitel 2.2 i BR15 indeholder bestemmelser om en byggeret. Fritliggende enfamiliehuse kan efter byggeretten opføres med en bebyggelsesprocent på 30, en højde på 8,5 m og en afstand til skel mod nabo på 2,5 m. Desuden skal enfamiliehuse for at være omfattet af byggeretten overholde det skrå højdegrænseplan, som angiver den maksimale højde til 1,4 x afstanden til skel mod nabo. Hvis bestemmelserne i kapitel 2.2 er overholdt, kan kommunen ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, højde, afstandsforhold mv.

Hvis bestemmelserne i kapitel 2.2 om byggeret ikke er overholdt, skal kommunen vurdere den ansøgte bebyggelse på baggrund af en helhedsvurdering, som er beskrevet i kapitel 2.3 i BR15.

Den tilladte bebyggelse på ejendommen Wibrandsvej overholder ikke byggeretten. Bebyggelsesprocenten er 35 og det skrå højdegrænseplan er overskredet mod ejendommen Wibrandsvej. Derfor har forvaltningen foretaget en helhedsvurdering af bebyggelsen.

#### *Godkendelse af en bebyggelsesprocent på 35*

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte etageareal på ejendommen Wibrandsvej i forhold til grundens størrelse er sædvanligt for området, som er præget af boligbebyggelse af varierende omfang, hvor der også findes flere ejendomme med relativt store bebyggelser på små ejendomme.

Forvaltningen har desuden lagt vægt på, at der er tale om et område, hvor der mod Backersvej og Kasturpvej findes enkelte punkthuse med flere etager. Endelig har forvaltningen lagt vægt på, at

naboejendommene Wibrandtsvej og Backersvej har bebyggelsesprocenter på henholdsvis 40 og 39.

Desuden kan forvaltningen henvise til ejendommen Wibrandtsvej A-B, som ligger på det andet hjørne af Wibrandtsvej og Backersvej, og som har en bebyggelsesprocent på 57.

Ejendommen Wibrandtsvej ligger altså i en del af området, hvor der er ejendomme med relativt høje bebyggelsesprocenter.

Forvaltningen kan som eksempler i øvrigt henvise til følgende ejendomme med fritliggende enfamiliehuse i området med en bebyggelsesprocent over 30:

Wibrandtsvej	34 %
Wibrandtsvej	33 %
Wibrandtsvej	33 %

Forvaltningen har godkendt bebyggelsesprocenten på 35 på ejendommen Wibrandtsvej efter en helhedsvurdering. Der er ikke tale om en dispensation fra bestemmelser i BR15.

#### *Skyggegener*

Borgeren har anført, at den tilladte bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej vil medføre skyggegener på naboejendommen Backersvej.

Forvaltningen kan oplyse, at den tilladte bebyggelse overholder det skrå højdegrænseplan mod ejendommen Backersvej. Afstanden fra facaden på den ansøgte bebyggelse til skellet mod ejendommen Backersvej er 3,6 m, og byggeretten er derfor også overholdt i forhold til afstand.

Det skal bemærkes, at forvaltningens afslag fra den 16. april 2018 til en bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej med en bebyggelsesprocent på 38 ikke var begrundet med skyggegener på ejendommen Backersvej.

Forvaltningen har vurderet skyggegenerne på ejendommen Backersvej på baggrund af den tilladte bebyggelses højde og afstand til naboskel. Ansøgeren i sagen om bebyggelsen på Wibrandtsvej har i et brev fra 10. juni 2018 sendt bemærkninger til indsigelserne mod projektet. Dette brev indeholder skyggediagrammer, som har indgået i forvaltningens vurdering. Forvaltningen har vurderet, at der ikke var behov for yderligere dokumentation.

Forvaltningen har vurderet skyggegener både i forhold til bebyggelsen på ejendommen Backersvej og i forhold til friarealerne på

ejendommen. Forvaltningen har ved en fejl oplyst i udtalelsen fra den 22. oktober 2018 til klageinstansen, at forvaltningen ikke kan tage stilling til lysforholdene i gården. Dette beklager vi.

På denne baggrund har forvaltningen vurderet, at den tilladte bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej ikke vil medføre skyggegener på ejendommen Backersvej ud over, hvad der er forventeligt i området. Det er derfor forvaltningens vurdering, at lysforholdene på ejendommen Backersvej fortsat vil være tilfredsstillende efter opførelsen af den tilladte bebyggelse.

#### *Indbliksgener*

Forvaltningen har vurderet indbliksgener i forhold til ejendommen Backersvej på baggrund af den tilladte bebyggelses højde og afstand til skel. Forvaltningen har lagt vægt på, at bebyggelsen overholder bestemmelserne i kapitel 2.2 i BR15 om byggeret i forhold til det skrå højdegrænseplan og afstand til skel. Det skal bemærkes, at tagkviste ikke skal medregnes ved beregning af bygningshøjde, og at afstanden fra karnappen på den tilladte bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej til skellet mod ejendommen Backersvej er ca. 3 m.

Forvaltningen har desuden lagt vægt på, at afstanden fra facaden på den ansøgte bebyggelse til den nærmeste bygning på ejendommen Backersvej er ca. 8,9 m, og at det ikke er usædvanligt i området, at der er tagkviste i en tilsvarende afstand. Som eksempel kan nævnes bebyggelsen på ejendommen Wibrandtsvej, som ligger ca. 8,5 m fra bebyggelsen på ejendommen Wibrandtsvej, og som har en tagkvist mod denne ejendom.

På denne baggrund har forvaltningen vurderet, at den tilladte bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej ikke vil medføre indbliksgener ud over, hvad der er forventeligt i området.

#### *Afgørelsen fastholdes*

Det er forvaltningens vurdering, at afgørelsen om at give byggetilladelse til den ansøgte bebyggelse på ejendommen Wibrandtsvej er sagligt begrundet, og at der ikke er sket fejl i forbindelse med selve sagsbehandlingen. Derfor fastholder forvaltningen afgørelsen.

Forvaltningen beklager, at vi i vores udtalelse til klageinstansen fra den 22. oktober 2018 ikke havde redegjort tilstrækkeligt for alle de forhold, som var anført i klagen.

Rikke Sønderriis  
Konstitueret vicedirektør

## Pia Lindgren

---

**Emne:** TMF fejladministration  
**Vedhæftede filer:** Lis Hammer14 april 2019 til NHO m.fl.docx

**Fra:** Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)  
**Sendt:** 28. april 2019 14:33  
**Til:** Louise Johannsen; Thomas Højlt; Birthe Lien  
**Emne:** Fwd: TMF fejladministration

Kære Birthe, Louise og Thomas

Er det muligt at få forvaltningens kommentarer til vedhæftede henvendelse? Tak.

Med venlig hilsen  
Jakob Næsager  
Gruppenformand og politisk leder, C  
Borgerrepræsentant

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen

---

**Fra:** Borger  
**Sendt:** søndag, april 14, 2019 21:41  
**Til:** Borgmesteren TMF; Alex Vanopslagh (Borgerrepræsentationen); Fanny Broholm (Borgerrepræsentationen); Finn Rudaizky (Borgerrepræsentationen); Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen); Klaus Mygind (Borgerrepræsentationen); Lars Weiss (Borgerrepræsentationen); Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen); Mette Annelie Rasmussen (Borgerrepræsentationen); Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen); Ulrik Kohl (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** TMF fejladministration

Se vedlagte  
Mvh  
Borger

14 april 2019

Til Københavns Kommune, Borgmesteren Teknik og Miljø m.fl.

Vedr. Sagsnummer 2018 – 52252 – E/F Backersvej

Ref. a: KK TMF udtalelse af 22 oktober 2018, sagsnummer

Ref. b: Skrivelse fra advokaterne af 23 november 2018

En gennemgang af ref. a og ref. b vedr. opførelse af yderlige et enfamiliehus på Wibrandtsvej giver anledning til følgende bemærkninger.

I ref. a sidste side vurderer forvaltningen, at det ikke er nødvendigt med dokumentation og redegørelse, at de ikke vil tage stilling til lysforholdene og at indbliksgenerne ikke overstiger, hvad der må forventes i et villaområde.

Hvordan kan det grønne præg blive sikret, som forvaltningen skriver, når det meste af den udstykkede grund bliver bebygget?

Hvordan kan kommunen give én familie tilladelse til at opføre et 8½ meter højt hus, der skygger for 10 familiers have? En have der vil komme til at ligge i skygge fra klokken 16.

Alle familier på Backersvej har været i god tro da de købte deres lejligheder og fik opført terrasser og altaner, hvor de kunne nyde solen, når de kom hjem fra arbejde, skole og institution. De 10 familier har tilsammen lagt over 30 mill. for deres lejligheder og er forundrede over, at man fra forvaltningen er så lidt lydhør overfor borgere, der betaler deres skat og opfører sig anstændigt. Vi har svært ved at forstå, at én familie, for egen vindings skyld, skal have lov til at ødelægge det for 10 familier.?

Det er yderst arrogant at forvaltningen har vurderet, at det ikke er nødvendigt med dokumentation og redegørelse.?

At forvaltningen fuldkommen ignorerer vores advokats velbegrundede argumenter gør, at vi føler os sat tilbage til Enevælden, hvor kongen – her TMF – havde den lovgivende, den udøvende og den dømmende magt.

Det kunne være interessant at vide, hvad pressen mon vil sige til denne ugyldige og udokumenterede redegørelse.

Et er, at man i TMF kan komme til at lave nogle fejl. Men når de så bliver opdaget og en advokat påpeger fejlene, men forvaltningen stadig sidder disse punkter overhørig, så må det vel få konsekvenser (fyring?)? Er det hos sagsbehandleren eller er det højere op i systemet ansvaret skal lægges? Er det der bærer ansvaret?

Kommunens afgørelse er ikke truffet i overensstemmelse med den tinglyste servitut på Wibrandtsvej og i henhold til byggebetingelserne i bygningsrelementet, BR15. Det fremgår ikke af servitutten, at KK har ret til at give dispensation for bebyggelsesprocenten!. KK TMF afgørelse er derfor ikke lovlig eller saglig og kommunen er gået videre end hvad den var berettiget til.

TMF har ikke løftet bevisbyrden mht. hvorledes en ændring på 0,5 meter i forhold til naboskel pludselig sikrer tilfredsstillende lysforhold, når det ikke var tilfredsstillende i forbindelse med den første byggeansøgning, der blev afslået. Og derfor må KK bære ansvaret for de omkostninger, der måtte følge af den forkerte afgørelse.

Jfr. ref. b er det uomtvisteligt at kommunens afgørelse er ugyldig iht. de forvaltningsretslige regler, og derfor bør sagen gå til fornyet behandling eftersom det planlagte byggeri ikke kan holdes indenfor den maksimale bebyggelsesprocent.

Og alligevel giver TMF byggetilladelse?