



Besvarelse vedrørende Frederiksborgvej

Medlem af Borgerrepræsentationen Andreas Keil (A) har den 5. oktober 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen efter Teknik- og Miljøudvalgets behandling af orientering om fornyet behandling af byggesag på Frederiksborgvej.

Spørgsmål

På baggrund af orientering i går vedr. Frederiksborgvej vil jeg gerne bede om flg.

1) En komplet oversigt over hvilke muligheder udvalget har, og hvilke beslutninger udvalget kan træffe ifm. denne sag, og hvilke konsekvenser de forskellige muligheder/beslutninger vil have?

2) Kan udvalget på baggrund af partshøringsvarene lovligt afvise en byggetilladelse til det ønskede projekt som man fx så det ved Bjelkes Allé 48?

3) Er det forvaltningens vurdering at der ikke er tale om et fjerde beboelseslag fordi der i de øverste selvstændige lejligheder er skrå vægge, og det derfor betyder der ikke er tale om en "fuld" etage?

Svar

Ad 1) Der er efter forvaltningens vurdering ingen handlemuligheder for Teknik- og Miljøudvalget i sagen, fordi den har en længere forhistorie, hvor ansøger har handlet i god tro.

Ansøger har således handlet i tillid til, og inden for rammerne af, den byggetilladelse, forvaltningen gav i 2015 til ombygningen af ejendommen. Dertil har ansøger allerede udført byggearbejderne inden klageinstansen i 2020 hjemviste kommunens afgørelse til fornyet behandling på grund af manglende partshøring af naboer om mulige indbliksgener.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget for eksempel besluttede, at der ikke skulle gives byggetilladelse i den konkrete sag, ville det være uden saglig grund.

I den fornyede sagsbehandling har forvaltningen vurderet sagens oplysninger, herunder de høringssvar, der er indkommet i forbindelse

29-10-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 6572

Dokumentnummer i F2
446242

Sagsnummer i eDoc
2021-0317234

med partshøringen i 2021. Det er særligt indbliksgener i forhold til de ubebyggede arealer på de tilgrænsende nabogrunde, som fremgår af høringssvarene. Det er forvaltningens vurdering, at de oplysninger, der er indkommet ved partshøringen, ikke ændrer på forvaltningens vurdering af, at byggeriet ikke giver et væsentligt forøget indblik eller har en sådan vægt, at byggetilladelsen bør nægtes.

Dertil kommer, at der også er tungtvejende forvaltningsretlige hensyn at tage til ejendomsejeren, der i tillid til kommunens afgørelse har udført byggearbejderne. De forvaltningsretlige hensyn er regler, som alle myndigheder er underlagt og skal inddrage i sagsbehandlingen. I den konkrete sag er det bl.a.:

- at ejer på baggrund af byggetilladelsen i 2015 har været i god tro om, at byggearbejderne er lovlige.
- om lighedsbetragtninger, idet forvaltningen er forpligtet til at behandle ens sager ens.
- om værdispildsbetragtninger, da det økonomiske værdispild kan være uforholdsmæssigt stort i betragtning af, at byggeriet er udført på baggrund af en lovlig byggetilladelse.
- om proportionalitetsprincippet, hvor ejer skal bebyrdes med den mindst indgribende foranstaltning. Efter sagens omstændigheder vil det ikke være sagligt og proportionelt at stille krav om, at bygningen skal føres tilbage til oprindelig fremtræden og udtryk.

Disse forhold taler for, at kommunen er forpligtet til at meddele en ny byggetilladelse i den konkrete sag. Hvis en byggetilladelse nægtes, vil det således gå imod de ovenstående forvaltningsretlige hensyn.

På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at kommunen med al sandsynlighed vil tabe en eventuel klagesag eller retssag.

Ad 2) Udvalget kan ikke afvise en byggetilladelse på Frederiksborgvej på baggrund af indholdet i høringssvarene.

Det er forvaltningens vurdering, at de oplysninger, der er indkommet ved partshøringen, ikke ændrer på det grundlag, som lå til grund for forvaltningens vurdering af sagen i 2015 eller har en sådan vægt, at byggetilladelsen bør nægtes. Der er således ingen nye oplysninger i høringssvarene, der kan begrunde et andet udfald i sagen.

Klageinstansen påpegede alene forholdet om mulige indbliksgener i hjemvisningen. I den forbindelse vurderer forvaltningen, at etablering af udnyttet tagetage med sadeltag, to nye altaner (hvoraf den ene er orienteret ud mod Frederiksborgvej og ikke mod villabebyggelsen) og det hævede opholdsareal på Frederiksborgvej ikke giver væsentligt øget indblik på nabogrundene. Det er bl.a. vurderet ud fra, at der

allerede var indblik fra den daværende etageboligbebyggelse (med eksisterende altan og vinduer), der i højde og omfang er tilsvarende de to nabobebyggelser på Frederiksborgvej, som også har indblik til villagrundene.

Det begrænsede øgede indblik kan efter forvaltningens vurdering således ikke sagligt føre til andet udfald end en ny byggetilladelse.

Indsigerne påpegede udover indblik en række værktøjer, som kommunen kan gøre brug af i byggesagsbehandlingen. Som det fremgår af orienteringssagen, som Teknik- og Miljøudvalget tog til efterretning den 4. oktober 2021, har forvaltningen vurderet, at der ikke var sagligt grundlag for at gøre brug af de værktøjer i den konkrete sag. Sagen er således behandlet i overensstemmelse med praksis.

Forvaltningen har også lagt vægt på, at byggeriet i dag står færdigbygget inden for rammerne af byggetilladelsen fra 2015. Efter sagens omstændigheder vil det ikke være sagligt og proportionelt at nægte en ny byggetilladelse på baggrund af høringssvarene.

Om sagen på Bjelkes Allé

Forvaltningen bemærker, at sagen om Bjelkes Allé ikke er sammenlignelig med sagen om Frederiksborgvej.

I sagen om Bjelkes Allé blev der nedlagt et såkaldt § 14-forbud efter planloven for at forhindre nedrivning af den eksisterende bygning. I sagen var der således hverken givet byggetilladelse til nedrivning eller til byggearbejder, og bygningen var heller ikke allerede nedrevet.

I sagen om Frederiksborgvej var der givet byggetilladelse til ombygningen i 2015, og ansøger udførte i tillid hertil de ansøgte og tilladte byggearbejder.

Forvaltningen bemærker for god ordens skyld, at der ikke kan nedlægges et §-14 forbud i sager, hvor de faktiske byggearbejder allerede er udført, som fx i sagen om Frederiksborgvej. Et forbud efter planloven kan med andre ord ikke gives med tilbagevirkende kraft, og det samme gælder en efterfølgende lokalplanlægning. En lokalplan giver ingen handlepligt og gælder kun fremadrettet fra ikrafttrædelsestidspunktet.

Ad 3) Der er med ombygningen på Frederiksborgvej indrettet fire beboelseslag på ejendommen. Det er tilsvarende naboetageboligbyggelsen og andre ejendomme ud mod Frederiksborgvej.

Ombygning med tagetagens sadeltag overholder servituttens bestemmelser om tre etager med udnyttet tagetage. Tagets udformning med

sadeltag gør, at tagetagen indordner sig bygningen og dermed ikke fremstår som en fuld etage.

Forvaltningen vurderer, at bygningen på Frederiksborgvej efter ombygningen fremstår tilsvarende naboetageboligbebyggelsen på henholdsvis Frederiksborgvej 236 og etageboligbebyggelsen på Frederiksborgvej, dvs. en bygning udført i tre etager med udnyttet tagetage.

Oversigtskort over nærområdet

Frederiksborgvej med tilsvarende ejendomme i nærområdet.



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

Hans Christian Karsten
Vicedirektør