



Bilag med kommissorium

Kommissorium for ekstern juridisk vurdering af byggesagsbehandling af Frederiksborgvej 234

16. marts 2022

Sagsnummer
2022-0010029

Dokumentnummer
2022-0010029-1

Kommissoriets formål er en ekstern juridisk vurdering af forvaltningens byggesagsbehandling i den konkrete byggesag på Frederiksborgvej 234. Spørgsmålene handler om, hvorvidt sagsbehandlingen holder sig inden for lovgivningens rammer.

Undersøgelsen skal besvare følgende spørgsmål:

1) Vurdering af, om byggesagsbehandlingen i 2015 i henhold til de retlige rammer i byggelovgivningen og planlovgivningen:

- a) Vurdering af helhedsvurderingen, der blev foretaget efter bygningsreglementet, herunder om der heri er inddraget relevante hensyn henset til de skønsmæssige rammer i relation til kriteriet om tilfredsstillende opholdsareal og de øvrige lovpligtige kriterier i helhedsvurderingen.
 - Holder kommunen sig i den konkrete sag inden for den retlige ramme, når det ikke er tillagt afgørende vægt i helhedsvurderingen, at ejendommens friarealprocent på 55 pct. med det ansøgte bliver mindre end dagældende kommuneplan 2011 krav om 60 pct.?
- b) Vurdering af anvendelsesområdet for byggelovens § 6D set i forhold til den konkrete byggesag, hvor Byggeklageenheden ikke fandt grundlag for at kritisere den forudgående arkitektoniske vurdering i den konkrete byggesag, der dannede grundlag for forvaltningens vurdering af, at byggelovens § 6D, stk. 1, ikke vil kunne finde anvendelse.
 - Ligger det i øvrigt inden for den retlige ramme at nægte altaner og store vinduer med byggelovens § 6D, stk. 1, som selvstændigt nægtelsesgrundlag, eller er det kun muligt at stille vilkår, hvis forvaltningens arkitektoniske vurdering var blevet underkendt af Byggeklageenheden?
 - Er kommunen forpligtet til at anvende byggelovens § 6D, stk. 1, når ejendommens SAVE-værdi er på 4, men i øvrigt ikke er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, hvis forvaltningens arkitektoniske vurdering var blevet underkendt af Byggeklageenheden?
- c) Vurdering af, om påbegyndelsestidspunkt er sket inden for 1-årsfristen, selvom Byggeklageenheden i sin afgørelse har afgjort, at påbegyndelsestidspunktet er sket rettidigt.

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

EAN-nummer
5798009809452

- Skal det skete tillægges nogen vægt i forhold til den kommende afgørelse i sagen?
- d) Servitutadministration og planforhold i øvrigt
- En fravigelse af privatretlige servitutter er ikke en afgørelse, der kan prøves i klageinstanser. Alligevel vil vurderingen skulle omfatte en gennemgang af forvaltningens aktuelle mulighed for at håndhæve servituten i den konkrete byggesag.

I afgørelsen fra 2015 blev det oplyst, at servitutbestemmelse om forbud mod selvstændig beboelse i tagetagen blev fraveget, men er det efter Byggeklageenhedens hjemvisning muligt at håndhæve forbuddet i den kommende afgørelse, når servituten allerede er fraveget – også i forhold til andre etageboligbebyggelser i servitutområdet?

I forhold til en vurdering af planforhold i øvrigt vil det konkret skulle omfatte en vurdering af, om forvaltningen i den konkrete sag sagligt kunne fravige rammen for friarealprocent i dagældende Kommuneplan 2011, og om lovligheden af at fravige nugældende kommuneplanramme om friarealprocent.

2) Vurdering af, om kommunens sagsbehandling efter hjemvisningen, herunder vurdering af, om forvaltningens forståelse af hjemvisningsafgørelsen af 3. april 2020 fra Byggeklageenheden

Byggeklageenhedens hjemvisning er alene begrundet i manglende partshøring og utilstrækkelig begrundelse i helhedsvurderingen.

Byggeklageenheden har i afgørelsen afgjort, at byggelovens § 6D, stk. 1, med rette ikke er anvendt i den konkrete byggesag, og at byggeriet blev påbegyndt inden for 1-årsfristen.

Hvis den eksterne vurdering afdækker eventuelle fejl i forhold til ovenstående, skal vurderingen tillige omfatte en vurdering af ejers retsstilling, herunder spørgsmålet i forhold til, at der er meddelt en begunstigende forvaltningsakt, som ejeren har indrettet sig i tillid til ved at udføre byggearbejderne som tilladt.