

Susanne Janum

Fra: TMF-Forkontor
Emne: Svar på henvendelse angående Frederiksborgvej 234 (2021-0108058)

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 6. maj 2021 11:35
Til:
Emne: Svar på henvendelse angående Frederiksborgvej 234 (2021-0108058)

Kære Søren K. Ishøj

Tak for din henvendelse, jeg har noteret mig dine synspunkter. Jeg har bedt forvaltningen om en redegørelse i sagen. Du kan læse forvaltningens redegørelse i vedhæftede dokument. Som det også fremgår af vedhæftede, så har Andreas Liske Keil bedt om at få sagen løftet til en udvalgsbehandling, så sagen skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget [den 21. juni](#) i år.

Endelig skal jeg oplyse om, at da du har sendt din henvendelse til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at din henvendelse og dette svar vil blive sendt til de resterende medlemmer af udvalget, der kan reagere af egen drift.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Teknik- og Miljøborgmester



Notat

Vedr. byggesag på Frederiksborgvej 234

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 hørings svar 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 hørings svar, som er sendt i partshøring hos ejer af Frederiksborgvej 234 med frist den 3.

26. april 2021

Sagsnummer
2021-0108058

Dokumentnummer
2021-0108058-2

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura

maj 2021. Den 26. april 2021 har forvaltningen modtaget ejers hørings-svar. 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 Miljø-udvalget med henblik på, at udvalget træffer afgørelse i sagen. Sagens forventes at blive behandlet på udvalgs mødet den 21. juni 2021.

Susanne Janum

Emne: Henvendelse angående Frederiksborgvej 234

Fra: Søren Kjellberg Ishøy

Sendt: 15. april 2021 16:13

Til: Borgmesteren TMF

Emne: Henvendelse angående Frederiksborgvej 234

Kære Ninna Hedeager Olsen

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

Til orientering sender jeg også en mail til medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget om sagen.

Jeg skriver til dig på vegne af min bedre halvdel og to naboer, fordi din forvaltning i disse dage sandsynligvis er igang med at godkende et ulovligt byggeri på adressen Frederiksborgvej 234. Jeg er nabo til den bevaringsværdige lejlighedsejendom fra 1934 (der administreres efter den høje SAVE-kategori 1-3), hvor en spekulant i 2017 byggede en ekstra etage på ejendommen ved hjælp af udvendig isolering med isoleringsbatts. Den oprindelige røde murstensbygning er nu pudset op og er helt hvid. Spekulanten fik oven i hatten 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 pudsede 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 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. Spekulanten 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 en reaktion.

På baggrund af ovenstående vil jeg gerne anmode om, at sagen ikke blot køres administrativt igennem, men kommer til politisk behandling i Borgerrepræsentationen, således at det er Teknik- og Miljøudvalget, 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 lighedssætningen 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 alle bebyggelsesregulerende bestemmelser og efterfølgende giver byggetilladelse i sagen om Frederiksborgvej.

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 spekulanten 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 SAVE-værdi.

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 K. Ishøy

Vedhæftet er mit partshøringssvar, hvor det også fremgår, hvilke naboer, der er med i klagen.

Partshøring - etablering af ny tagetage Frederiksborgvej 234

Indledende ord

Vi vil med dette svar komme med vores partsindlæg til ansøgningen om udvendig isolering af Frederiksborgvej 234 med isoleringsbatts, etableringen af et ekstra beboelseslag med gennemsigtige glasaltaner og panoramavinduer samt et hævet opholdsareal to en halv meter fra vores skel.

Vi mener ikke, at bygherre bør få tilladelse til byggeriet, som fremgår af de tilsendte tegninger og som byggeriet står i dag. Derfor skal det nye beboelseslag fjernes, og bygningen skal tilbage til sit oprindelige udseende i tre beboelseslag og med røde mursten. Desuden skal det hævede opholdsareal fjernes.

Det er der syv grunde til:

1. **Øgede indbliksgener:** Byggeriet med altaner, panoramavinduer og et hævet opholdsareal giver markante indbliksgener og er i strid med BR10 kap. 2.3.1 stk. 3, som handler om at sikre naboer mod væsentlige indbliksgener.
2. **Friarealprocent falder markant:** Den ekstra etage bør også afvises med henvisning til BR10, kap. 2.3.1, stk. 4, fordi friarealprocenten falder fra 55 til 47 procent. Dette er i strid med Kommuneplan 11 som kræver et friareal på 60 procent, og to tidligere afslag i sagen viser, at praksis er, at friarealprocenten håndhæves, samt at kommuneplanens rammer er det tilstræbte for området.
3. **'Sammenstødstilfælde':** Byggeriet skal også afvises med henvisning til BR10 kap. 2.3.1 stk. 6 angående 'sammenstødstilfælde'. CFB skal nemlig tage hensyn til, at bygningen ligger op til et villakvarter. En hævnning af en i forvejen høj bygning med 5,5 meter kan ikke accepteres, idet *'bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer'*.
4. **I strid med servitut:** Ejendommen er omfattet af villaservitut tinglyst ved deklaration den 19. juli 1920, der foreskriver, at der højest må være tre beboelseslag og at et fjerde beboelseslag *'ikke må indrettes til selvstændig beboelse'*. Desuden er den ekstra tagetage med altaner og panoramavinduer helt usædvanlig og uden fortilfælde i servitutområdet. Derfor bør projektet afvises med henvisning til planlovens § 43.

5. **Bygning med høj bevaringsværdi:** Frederiksborgvej 234 er bevaringsværdig og administreres efter den høje SAVE-kategori 3. Gældene retningslinjer herunder Bydelsatlas Bispebjerg og kommunes egne retningslinjer for renovering af bevaringsværdige bygninger advarer mod udvendig isolering og etablering af yderligere beboelseslag. Renoveringen vil bryde med områdets karakter af udelukkende murede gule og røde bygninger på hele strækningen langs Frederiksborgvej fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. En strækning på én kilometer. Renoveringen af facaden og en ekstra etage bør derfor afvises med henvisning til byggelovens § 6D.
6. **Glasaltanerne og panoramavinduerne uden fortilfælde:** Projektets altaner og vinduer er usædvanlige for hele Bispebjerg-området. Samtidig er der praksis for at håndhæve byggelovens §6D ift. altaner for at sikre områdets 1930'er præg. Ud fra byggesagens dokumenter har CFB slet ikke vurderet altanerne selvstændigt.
7. **Byggeri ulovligt opført:** Den ny etage til Frederiksborgvej 234 er ulovligt opført, idet byggeriet er opført uden gyldig byggetilladelse, hvilket der er klar dokumentation for. Da byggeriet gik i gang i maj 2017 var byggetilladelse af 5. februar 2015 udløbet et år og tre måneder forinden (den gælder et år). Alene det bør føre til, at CFB kræver en fysisk lovliggørelse af byggeriet.

Det er vigtigt for os at understrege, at byggesagen her handler om to ting. Dels konkrete indbliksgener for os og naboerne og dels et større perspektiv, som handler om ret og rimeligt i forhold til vores fælles arkitektoniske kulturarv og en spekulants mulighed for at score en hurtigt milliongevinst.

Ansøgeren købte ejendommen for 3,6 mio. kroner i 2014, og han solgte den i 2019 så snart byggeriet var færdigt. Det konkrete beløb kendes ikke, da ejendommen blev virksomhedsoverdraget. Men den var til salg til 21 mio. kroner. (Bilag 1, s. 2)

Ifølge prospektet var ejendommen særligt attraktiv som køb på grund af *'2 helt nyetablerede penthouselejligheder opdelt i selvstændige ejerlejligheder'* ligesom der *'i 4 af lejlighederne er mulighed for optimering af lejen'*. (Bilag 1, s. 2)

Med ønsket om at isolere bygningen udefra fik bygherre mulighed for at etablere et ekstra beboelseslag billigst muligt, ligesom han med panoramavinduer og glasaltan kunne sælge ejendommen på, at *'begge lejligheder har adgang til altan, hvorfra der er fantastisk udsigt over København og omegn.'* (Bilag 1, s.4)

Så er der os andre. Vi, der bor her og kerer os om lokalområdet. Som bare må se til, at en spekulant ødelægger en bevaringsværdig bygning, og så er han videre til næste investering. Områdets karakteristika af sammenhængende gule og røde lejlighedskomplekser og stokkebebyggelser fra 1920'erne til 1940'erne er for altid væk.

Havde spekulanten krav på at få sit projekt igennem? Svaret er nej. CFB har i sagen dispenseret fra servitutten og set stort på egne retningslinjer for renovering af bevaringsværdige bygninger. Man har undladt at håndhæve kommuneplanen og de byggeretlige regler. CFB har haft alle muligheder for at stille krav. Alligevel har den æstetiske vurdering af byggeriet - udover taghældningen og et krav om nogle kviste - været ikke-eksisterende. Nu er den tidligere murede facade fra 1934 erstattet af isoleringsbatts og pudset op. Oveni har CFB tilladt glasaltaner og panoramavinduer. Eller tilladt er måske ikke det rette ord. Man har helt undladt at forholde sig til tre nye altaner. En arkitektonisk skændsel i et område, som på fineste vis viser hvad dansk byggekunst kunne i 1930'erne.

Sagen er principiel. Den danner præcedens for, at alle ejendomsinvestorer, der ejer bevaringsværdige bygninger, kan kræve udvendig isolering af deres bygninger uden æstetiske krav fra Københavns Kommune.

Spekulanter vil med henvisning til lighedsgrundsætningen i forvaltningsloven også kunne kræve, at kommunen ser stort på kommuneplan, servitutter og byggeretlige regler.

Som en ramme for sagen vil vi her fremhæve det gældende Bydelsatlas Bispebjerg under afsnittet 'ombygning og nybyggeri':

'Det er vigtigt, at der ved ombygning og renovering tages hensyn til byggeskikken i den periode, huset blev bygget i, således at vinduer, døre, altaner, gesimser, facadedetaljer og kviste udformes i overensstemmelse hermed'. (Bilag 2, s. 58)

Venlig hilsen

Søren Kjellberg Ishøy & Katrine Cortnum-Fly
Hvidkløvervej 17

Dette partsindlæg punkt 2 til 7 er også på vegne af:

Henrik Bruun & Hanne Wiingaard
Hvidkløvervej 15

Daniel Mach & Eva Schiffmann
Hvidkløvervej 19

1) Giver øgede indbliksgener - BR10 kap. 2.3.1 stk. 3

På baggrund af de konkrete indbliksgener mener vi ikke, at CFB kan godkende byggeriet med henvisning til BR10 kap. 2.3.1 stk. 3, som lyder således:

'Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.'

Her vil vi beskrive og dokumentere de konkrete indbliksgener, som byggeriet har medført for Hvidkløvervej 17.

Vi (Hvidkløvervej 17) har allerede brugt 34.142 kroner (Bilag 3 I og II) på dels at købe laurbærkirsebærplanter til at skærme for det hævede opholdsareal og dels til at købe thujaer, der på sigt (15-20 år) kan dække for de konkrete indbliksgener fra de nye panoramavinduer og altanen.

Dog vil vi indledningsvis - som svar på spørgsmålet i partshøringsbrevet af 9. februar 2020 ift. hvad vi kan gøre for at reducere indbliksgenerne - slå fast, at beplantning ikke indgår i vurderingen af indbliksgener jævnfør CFB's svar af 12. juni 2017 på den første klage til Statsforvaltningen fra Hvidkløvervej 17.

'Evt. beplantning indgår ikke i vores vurdering vedrørende evt. indbliksgener, da vi ikke kan forudsætte, at beplantningen bevares og evt. er løvfældende'. (Bilag 4, s. 2)

Dermed kan CFB skrive beplantningen helt ud af ligningen.

Det betyder også, at vi pt. ingen muligheder har for at træffe foranstaltninger, der reducerer oplevelsen af indbliksgener.

Det giver sig selv, at et ekstra beboelseslag og en hævning af tagkonstruktionen med 5,5 meter med panoramavinduer og en altan giver væsentlige indbliksgener.

Nedenstående billede taler for sig selv. Det er taget fra terrassen på vores hus.



Nedenunder indbliksgenerne inden. Det er Frederiksborgvej 234 i baggrunden bag flagstangen og Hvidkløvervej 17 i forgrunden i midten.



Indbliksgenerne fra det nye byggeri kan ikke sammenlignes med de allerede eksisterende indbliksgener fra Frederiksborgvej 232 og 236. Fra både 232 og 236 er vinklen skrå, og selvom nr. 232 har altaner, er de ikke nordøstvendte. De vender derfor ikke ud imod haverne på Hvidkløvervej.

Desuden har Frederiksborgvej 232 blot tre beboelseslag, og det betyder, at bygningen er markant lavere. Hvad angår Frederiksborgvej 236, så har den fire beboelseslag ligesom det nu opførte byggeri på Frederiksborgvej 234.

Men Frederiksborgvej 236 har udelukkende små vinduer mod nordøst og ingen altaner. Derudover er vinduerne på den nordøstvendte gavl ud mod haverne på Hvidkløvervej til en bagtrappe. Så der ingen indbliksgener overhovedet.

Dette billede viser forskellene på Frederiksborgvej 234 og 236 (til højre).



Frederiksborgvej 234 giver markant øgede indbliksgener til vores matrikel, hvilket billedet af altanen dokumenterer. De små gavlvinduer fra Frederiksborgvej 236 kan slet ikke sammenlignes med panoramavinduerne og altanen øverst på den hvide bygning.

Det er en skærpende omstændighed i forhold til følelsen af indblik på Frederiksborgvej 234, at der er tale om en altan, hvor det er meningen, at man skal opholde sig.

Det hævede opholdsareal giver også indbliksgener. Som det fremgår af billedet her, er det med direkte kig til haven tilhørende Hvidkløvervej 17. Billedet er taget fra det hævede opholdsareal.



Nedenstående billede er taget fra Frederiksborgvej 236, da det hævede opholdsareal blev bygget. Det viser meget godt, hvad der er på spil. Det er Hvidkløvervej 17 til venstre i billedet. Bemærk hvor højt værnet er i forhold til heget.



De objektive indbliksgener er væsentlige, og vi er voldsomt individuelt berørt af indbliksgener fra den øgede højde på bygningen med panoramavinduer og glasaltan, ligesom der er etableret et hævet opholdsareal med direkte indblik i vores have.

Økonomisk er vi (Hvidkløvervej 17) som nævnt også blevet påført udgifter til beplantning på grund af byggeriet. Vi har reelt ikke haft et alternativ, hvis vi skulle blive boende. Derfor bør

ansøgningen afvises med henvisning til en helhedsvurdering med inddragelse af BR10 kap. 2.3.1 stk. 3.

2) Friarealprocent falder - Kommuneplan 11 og BR10, kap. 2.3.1, stk. 4

Projektet bør også afvises med henvisning til BR10, kap. 2.3.1, stk. 4, fordi friarealprocenten falder fra 55 til 47 procent. Ifølge Kommuneplan 2011 skal friarealprocenten for Frederiksborgvej 234 være mindst 60.

Må vi i den sammenhæng referere til de to første afslag i sagen fra 28. maj 2014 og 21. oktober 2014, hvor CFB skriver:

'Ifølge Kommuneplan 2011 er ejendommen placeret i et B3-område for boliger. For B3-områder gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 110, maksimal højde på 24 m og friarealprocent på mindst 60 for boliger og 10 for erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m². Jf. vore beregninger udgør det nuværende friareal ca. 55 % af ejendommens etageareal. Yderligere bebyggelse af ejendommen vil altså ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer'. (Bilag 5, s. 2)

Vi gentager en central passage:

'Yderligere bebyggelse af ejendommen vil altså ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer'.

Også ved afslag af 21. oktober 2014 henvises der til friarealprocenten, der falder fra 55 til 44:

'Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke overholder eller imødekommer det tilstræbte i området, idet servitutten og kommuneplanens rammer er udtryk for det, der er tilstræbt for området.' (Bilag 6, s. 2)

Af den grund bør CFB afvise byggeriet. Da vi allerede nu kender CFB's begrundelse for at slække på kravet om friareal, vil vi sætte pris på, at en eventuel begrundelse er meningsfuld. Af de allerede eksisterende svar (til Hvidkløvervej 17, hvilket også gælder fremover) fremgår det, at CFB har følgende forklaringer:

Her først byggetilladelsen af 5. februar 2015:

'Ejendommens indretning gør, at friareal på terræn er reduceret, men det viste hævede opholdsareal over 3 nye parkeringspladser, forbedrer opholdsmulighederne på ejendommen. De nye tagboliger er begge etableret med altan, hvilket medvirker til at reduktionen på 7 % fra

55 til 47 ikke vurderes at have væsentlig betydning. Vi vurderer, at det ansøgte svarer godt til det tilstræbte i området'. (Bilag 7, s. 8)

Dernæst CFB's udtalelse af 18. februar 2019:

'Vi har endvidere lagt vægt på, at friarealprocenten på 47 er i overensstemmelse med ejendommens anvendelse, idet der etableres et hævet opholdsareal over tre nye parkeringspladser, og idet de to nye beboelser etableres med selvstændige altaner'. (bilag 8, s. 8)

Vi vil i den sammenhæng gerne bede CFB om at forklare:

Hvordan forbedrer et hævet opholdsareal opholdsmulighederne på ejendommen modsat almindelig friareal på "jordniveau"?

Henvis gerne til retningslinjer, praksis eller andet som ligger til grund for denne vurdering - altså at hævede opholdsarealer er bedre kvadratmeter end almindelige friarealer. Og forklar også gerne, hvordan en nedgang i friarealprocenten kan tolereres blot ved - på papiret - at øge værdien af de eksisterende kvadratmeter.

Det giver umiddelbart ingen mening, at opholdsmulighederne på ejendommen bliver bedre af, at man skal gå flere trappetrin op for at benytte sig af friarealerne.

Det skal i den sammenhæng påpeges, at det hævede opholdsareal IKKE ændrer på, at projektet giver et markant fald i friarealet. Det ikke er nok, at CFB bare formulerer nogle begrundelser, som skal understøtte en allerede truffet beslutning om at give en byggetilladelse.

Begrundelserne skal være saglige og i øvrigt give mening for at være i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24 som blandt andet kræver, at retsreglerne og hovedhensynene bag skønsudøvelsen skal angives.

Derudover skal en ny afgørelse - i fald det ender med en ny byggetilladelse - forklare over for os, hvorfor CFB vælger ikke at håndhæve friarealprocenten efter to gange at have afslået en byggetilladelse med henvisning til netop friarealprocenten.

Må vi i den sammenhæng henvise til, at CFB er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og at rammerne skal danne grundlag for behandlingen af byggesagsbehandlingen jævnfør planlovens §12. Samtidig er det kommunen, der har oplysningspligten. Det vil sige, at det er CFB, der skal belyse hele sagen og finde de relevante regler og retningslinjer, som bakker op om den konklusion.

3) 'Sammenstødstilfælde' - BR10 kap. 2.3.1 stk. 6.

Vi vil også anmode CFB om at inddrage BR10 kap. 2.3.1 stk. 6 og på den baggrund afvise byggeriet. Paragraffen handler om et såkaldt 'sammenstødstilfælde'.

CFB har ikke inddraget BR10 kap. 2.3.1 stk. 6 i den hidtidige sagsbehandling. Paragraffen lyder således:

'Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.'

Sagen her handler netop om et område, hvor lejlighedskomplekser støder op til villaer. Derfor undrer det os, at BR10 kap. 2.3.1 stk. 6 ikke er blevet inddraget hidtil. CFB bør sige nej til ansøgningen med henvisning til, at der netop er tale om et 'sammenstødstilfælde', som øger indbliksgenerne i private haver.

Af bygningsreglement BR10 fremgår følgende:

'De i stk. 1, nr. 1-6 nævnte kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunalbestyrelsens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold og udtrykker hermed de saglige hensyn, som kommunalbestyrelsen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen'.

Alene af den grund skal BR10 kap. 2.3.1 stk. 6. inddrages for, at helhedsvurderingen er saglig.

I udtalelse af 18. februar 2019 har CFB allerede forklaret, hvorfor BR10 kap. 2.3.1 stk. 6 ikke indgår i helhedsvurderingen.

'Forvaltningen skal hertil bemærkes, at et tæt bebygget boligområde er områder som de københavnske brokvarterer, hvor der er etagebyggerier i op til 5. og 6. beboelseslag, og hvor bygningerne endvidere er sammenbygget i skel. Det heromtalte område har alene etageejendomme, der går op til 3. sal, og endvidere er ejendommene på denne del af Frederiksborgvej mindre, fritstående bebyggelser omgivet af grønne arealer'.

'Det heromtalte område har alene etageejendomme, der går op til 3. sal, og endvidere er ejendommene på denne del af Frederiksborgvej mindre, fritstående bebyggelser omgivet af grønne arealer.'

'Efter vores vurdering falder det konkrete område og bebyggelsernes karakter ikke indenfor anvendelsesområdet af BR10 kapitel 2.3.1, nr. 6, idet det konkrete byggeri ikke er bebyggelse i randen af et tætbebygget byområde'. (Bilag 8, s. 9)

Må vi i den forbindelse henvise til en tilsvarende byggesag, hvor Holbergskolen på adressen Frederiksborgvej 214 den 3. marts 2016 fik tilladelse til at inddrage et loftsrum til skolens medarbejdere og etablere en kvist. Skolen ligger lige op af villaerne på Nøkkerosevej i samme rammeområde som husene på Hvidkløvervej.

Skolen og kvisten ses på billedet her taget fra Nøkkerosevej og med to villaer i forgrunden. Kvisten anes til venstre for skorstenen.



Af byggetilladelsen i sagen om ombygningen af Holbergskolen refereres der til BR10, kap. 2.3.1. Her indgår stk 1-6. Under BR10, kap. 2.3.1 stk. 6 står der:

'Center for Bygninger har vurderet, at der ikke er tale om et direkte "sammenstødstilfælde", hvor karakteren af det tilstødende villaområde bør have indflydelse på det ansøgte, idet der hovedsageligt er tale om indretning indenfor eksisterende bygningsvolumen. Der er lagt vægt på, at lysforhold og indblik i forhold til bebyggelse på nabogrunde vil være uændret.' (Bilag 9, s.10)

Bemærk, hvordan CFB inddrager BR10, kap. 2.3.1 stk. 6. Den håndhæves ikke, fordi tilbygningen er inden for eksisterende bygningsvolumen'. Ergo: Hvis byggeriet er udenfor eksisterende bygningsvolumen, som det er tilfældet med Frederiksborgvej 234, så er det et 'sammenstødstilfælde'.

Altså et konkret og identisk tilfælde fra samme område blot 100 meter væk, hvor BR10, kap. 2.3.1 stk 6 indgår i sagen. Hvis CFB holder fast i ikke at inddrage den, skal CFB i en afgørelse selvfølgelig henvise til de regler/retningslinjer og den praksis, som ligger til grund for, at BR10, kap. 2.3.1 stk. 6 kun inddrages ved *'etagebyggerier i op til 5. og 6. beboelseslag'* og ikke

'fritstående bygninger op til 3. sal' (som det fremgår af udtalelse af 18. februar 2019). Vi skal selvfølgelig have garanti for, at forklaringen ikke er opfundet til lejligheden. Igen vil vi understrege, at Holbergskolen på adressen Frederiksborgvej 214 er op til 3. sal - og alligevel inddrages BR10, kap. 2.3.1 stk. 6.

4) I strid med servitut - planlovens § 43 bør håndhæves

Frederiksborgvej 234 er omfattet af en servitut, som lyder sådan:

'På ejendommen må kun opføres en beboelsesbygning med højst 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse'. (Fremgår af bilag 5, 6 og 7)

Ansøgningen her handler om et fjerde beboelseslag, og derfor bør CFB afvise byggeriet med henvisning til servituten blandt andet fordi, byggeriet med panoramavinduer og glasaltaner er alt andet end 'enkelte kvistværelser' ligesom der er tale om selvstændig beboelse.

Må vi i den sammenhæng minde om, at CFB blot skal se på, hvordan forvaltningen i første omgang håndhævede servituten. Det fremgår af de to første afslag til bygherres rådgiver i sagen:

I første afslag af 28. maj 2014 står der følgende:

'Det er kommunens vurdering, at der ikke kan meddeles dispensation fra de ovenfor nævnte bestemmelser (bestemmelserne i servituten, vores tilføjelse), idet vi vurderer, at det vil være i strid med hensigten bag bestemmelsen. Vi vurderer endvidere, at opførelse af en hel ekstra etage ikke vil være i overensstemmelse med områdets karakter med hovedsagelig etagebebyggelse i 3 etager samt tagetage. Endvidere vurderer vi, at der ikke foreligger særlige forhold, der kan begrunde en dispensation.' (Bilag 5, s. 2)

Det samme sker i forbindelse med det andet afslag af 21. oktober 2014.

'Ejendommen er omfattet af villaservitut, tinglyst ved deklaration den 19. juli 1920. Servituten fastlægger, at der på ejendommen kun må opføres beboelsesbygning med højst 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse. Det er kommunens vurdering, at tagetagen, som den er vist i det supplerende materiale, ikke fremstår som en tagetage med enkelte kvistværelser.' (bilag 6, s. 1)

Med byggetilladelse af 5. februar 2015 (bilag 7) valgte CFB at skifte holdning og undlade at stille krav om, at den ekstra etage 'fremstår som en tagetage med enkelte kvistværelser'.

'Det vurderes at den nye tagetage med taghældning fremstår som en egentlig tagetage i lighed med de øvrige ejendomme i servitut området. Ejendommene matr. nr. 442 Emdrup, København (naboejendom) og matr. nr. 449 Emdrup, København, der begge ligger i byggeservitutens område har fået godkendt selvstændige beboelser i tagetagen, jf. påtegninger lyst henholdsvis 30. april og 7. december 1942. Center for Bygninger har derfor valgt i den konkrete sag ikke at håndhæve servitutens bestemmelser om at tagetagen ikke må indrettes til selvstændig beboelse, jf. planlovens § 43.'

Vi vil gerne anmode om, at CFB håndhæver planlovens § 43. Alternativt vil vi gerne vide, hvilke konkrete hovedhensyn, der gør, at CFB først håndhæver servituten for bagefter helt at droppe en håndhævelse. CFB må gerne referere til praksis og retningslinjer for håndhævelse af servitutter for etageejendomme. Det eneste jeg har kunnet finde er 'retningslinjer for altaner og tagterasser' hvor der står, at '*servitutter administreres sædvanligvis på linje med lokalplaner og byplaner*' (bilag 10, s. 4). I så fald er det sædvane, at servitutter håndhæves.

Derudover vil vi også henlede opmærksomheden på, at naboejendommene matrikel 442 (Frederiksborgvej 236) og matrikel 449 (Frederiksborgvej 220, Nøkkerosevej 1) ganske rigtigt har fået godkendt selvstændig beboelse i allerede eksisterende tagetager. Men der er to markante forskelle:

Dels eksisterede tagetagen i forvejen på ejendommene Frederiksborgvej 220/Nøkkerosevej 1 og Frederiksborgvej 236. Det vil sige, at bygningernes ydre stort set er uændrede.

I sagen om Frederiksborgvej 234 er der bygget en helt ny tagetage. Altså en markant forhøjelse af byggeriet.

CFB må gerne forklare, hvordan den kan vurdere en inddragelse af en allerede eksisterende tagetage identisk med en påbygning.

Derudover konkluderer CFB i byggetilladelse af 5. februar 2015:

'Den nye tagetage med 2 selvstændige beboelseslejligheder er ikke i overensstemmelse med byggeservitutens bestemmelser, om at der ikke må indrettes selvstændige beboelseslejligheder i tagetagen (3. sal). Det vurderes at den nye tagetage med taghældning fremstår som en egentlig tagetage i lighed med de øvrige ejendomme i servitut området'. (Bilag 7)

Det er forkert. Ligheden er minimal. De to omtalte matrikler 442 og 449 har små diskrete vinduer i gavlene og INGEN altaner. Det dokumenteres af billederne her:

Først Frederiksborgvej 220/Nøkkerosevej

Gavl 1 og gavl 2



Her facade til villaerne på Hvidkløvervej:



Og nedenunder Frederiksborgvej 236 (tv.) med to små vinduer i det inddragede loftsareal i direkte sammenligning med Frederiksborgvej 234 med altaner og panoramavinduer.



Det samme gør sig gældende set fra haven, Hvidkløvervej 17



CFB må gerne forholde sig konkret til, at byggeriet og tagetagen IKKE 'er i lighed med' de øvrige ejendomme i servitutområdet - som det ellers hævdes i byggetilladelse af 5. februar 2015. Ingen af de to andre bygninger har altaner og panoramavinduer. Det skal afspejle sig i CFB's kommende helhedsvurdering, at det ikke er tilfældet.

5) Høj bevaringsværdig - byggelovens § 6D.

Frederiksborgvej 234 er lavet af røde mursten i 1934 og er bevaringsværdig efter SAVE-kategori 4. I kommuneplan 2011 står der om bevaringsværdien:

'Københavns Kommune har valgt i praksis at vurdere kategori 4 på linje med 1, 2 og 3, når SAVE-vurderingerne bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen'.

'I den konkrete sagsbehandling indgår således også en planmæssig vurdering, herunder værdien af den nye sammenhæng, der opnås efter en omdannelse' (Bilag 11)

Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen er SAVE-vurderingerne 2-4 'bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags' (kilde: kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm).

Altså er Frederiksborgvej 234 en bevaringsværdig bygning med høj bevaringsværdi. Det er der en grund til. Et af Bispebjerg-områdets kendetegn er, at der udelukkende er lejlighedskomplekser i gule og røde mursten fra 1930'erne og 1940'erne langs Frederiksborgvej (fra Tagensvej og til kommunegrænsen mod Søborg).

Den første halvdel har Grundtvigskirken som fikspunkt og er udelukkende lavet i gule mursten, mens den anden halvdel har Holbergskolen som fikspunkt og udelukkende er i røde mursten. Her illustreret i billeder, hvor turen går fra hjørnet Tagensvej/Frederiksborgvej og til kommunegrænsen (Frederiksborgvej 236).





Her den sidste halvdel med røde lejlighedskomplekser illustrere med tusch (strækningen Frederiksborgvej 178 – 236), hvor de indtegnede huse er lejlighedskomplekser i typisk tre beboelseslag. Næstyderst til venstre er Frederiksborgvej 234, som det står i dag.



Områdets tidligere unikke røde look ses også her. Billedet er taget fra Hvidkløvervej. Det er Hvidkløvervej 17 i midten af billedet. Det er Frederiksborgvej 234 i baggrunden til højre bag flagstangen.



Med det ansøgte byggeris pudsede, hvide look med tilhørende glasaltaner og panoramavinduer brydes dette kendetegn for altid. Byggeriet ligner noget, der snarere minder om nybyg på trods

af, at bygningen er fra 1934, er bevaringsværdig og som nævnt administreres efter den høje SAVE-kategori 3 (Selvom den er SAVE-kategori 4).

Derfor bør CFB afvise projektet med henvisning til BR10 kap. 2.3.1 stk. 2 ligesom byggelovens §6D også skal finde anvendelse.

Byggelovens §6D lyder således:

'Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning'.

Og videre § 6D stk. 1:

'Byggelovens § 6 D, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at stille krav til en bebyggelses ydre udformning i forbindelse med byggesagsbehandling. § 6 D, stk. 1, kan bruges til at stille betingelser i forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse, men også til at nægte en byggetilladelse.'

I forhold til den udvendige isolering af den røde, murede bygning vil vi henvise til Bispebjerg Bydelsatlas, som tegner den arkitektoniske retning for området, og som er udarbejdet af det daværende Miljøministerium/Planstyrelsen, og som Slots- og Kulturstyrelsen henviser til ift. kommunernes administration af bevaringsværdige bygninger. Kommuneplan 11 refererer iøvrigt også til bydelsatlasset som en reference, der skal bruges i byggesagsbehandlingen.

I bydelsatlasset står der:

'I den øvrige bydel (som er det område, Frederiksborgvej 234 ligger, vores tilføjelse), der overvejende er præget af samlede etageboligbebyggelser, rækkehus bebyggelser og villakvarterer, ventes ikke at ske omfattende omdannelser. Her skønnes fornyelsesaktiviteterne især at blive istandsættelse, vinduesudskiftning, efterisolering, altan fornyelser og for de større etageboligområders vedkommende måske fortætninger i form af mere byggeri inden for eksisterende grundareal. Udvendig efterisolering med inddækning af plademateriale bør normalt ikke foretages, da det er vigtigt, at boligbebyggelsernes karakter af muret byggeri fastholdes. Altanrenoveringer bør foretages i overensstemmelse med husenes arkitektur. Ved evt. fortætning af etageboligområder, kan ønskerne f.eks. være at opføre en ekstra etage, eller at opføre nybyggeri inden for det eksisterende grundareal. Bydelens etageboligbebyggelser rummer store arkitektoniske kvaliteter, og en ændring af bebyggelsens karakter - som f.eks. en forøget etagehøjde - vil være uheldigt. Ved placering af nybyggeri bør der tages vægtige hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udformning. eventuelle sigtelinier og friarealernes ofte høje kvalitet.' (Bilag 2, s. 58)

Altså:

'Udvendig efterisolering med inddækning af plademateriale bør normalt ikke foretages, da det er vigtigt, at boligbebyggelsernes karakter af muret byggeri fastholdes.' (Bilag 2, s. 58)

Samtidig står der:

'Bydelens etageboligbebyggelser rummer store arkitektoniske kvaliteter, og en ændring af bebyggelsens karakter - som f.eks. en forøget etagehøjde - vil være uheldigt.' (Bilag 2, s. 58)

Altså advarer bydelsatlasset mod de to gennemgribende dele af renoveringen af Frederiksborgvej 234: Den ny etage og isolering med batts.

Publikationen 'Facader og skilte', som var og er de gældende retningslinjer for istandsættelse af bevaringsværdige bygninger, advarer også mod udvendig isolering. Først vil jeg dog lige dokumentere, at retningslinjerne også gælder for Frederiksborgvej 234, der som nævnt har SAVE-kategori 4 (administreres som SAVE-kategori 3).

'Facader & skilte indeholder retningslinier og anbefalinger for istandsættelse og ændringer af bygninger med høj bevaringsværdi, det vil sige bygninger, der er klassificeret i gruppe 1, 2, 3 eller 4, og for bygninger, som i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse af særlig byarkitektonisk værdi.' (Bilag 12, s. 5)

Under afsnittet 'facader' står der:

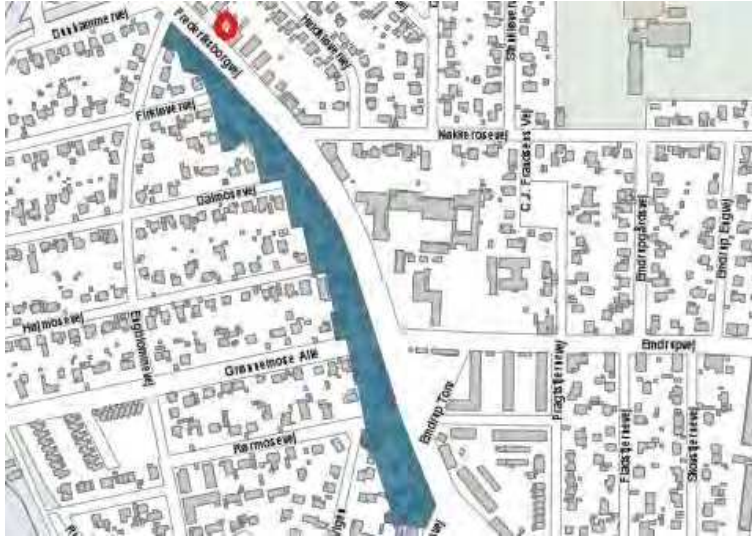
'Isolering udføres indefra, således at bygningen ikke skæmmes af en tildækning med udvendig isolering. Kun gavle og bagvanter kan overvejes isoleret udvendigt.' (Bilag 12, s. 17)

Det bedes bemærkes, at ovenstående står under RETNINGSLINJER. Modsat de efterfølgende sider om facaderenovering, hvor der er tale om ANBEFALINGER.

Med andre ord: Retningslinjerne er ikke fuldt i sagen her, og det tilsiger igen, at byggelovens §6D bør finde anvendelse.

Må vi i den sammenhæng også påpege, at der på den anden side af vejen ift. Frederiksborgvej 234 blev lavet en lokalplan efter, at AAB i midt 1990'erne skulle lave nybyg. Byggeriet blev i røde mursten. I den forbindelse blev der lavet en lokalplan for den side af Frederiksborgvej, der har ulige numre. Den hedder 'Lokalplan 243, Højmoselvej II' fra december 1995.

Nedenunder ses lokalplanområdet (det blå skraverede felt) ift. Frederiksborgvej 234 (den røde ring)



I lokalplanens afsnit 'Bebyggelsens ydre fremtræden' §6 stk. 2 står der:

'Bebyggelse skal overvejende opføres i blank mur i røde eller gule sten og efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.' (Bilag 13, s. 2 original paginering)

Vi skal i den sammenhæng understrege, at CFB ikke skal bruge energi på at forklare os, hvordan en lokalplan lige på den anden side af vejen ikke gælder for Frederiksborgvej 234. Men den sætter en retning for området i forhold til, hvad der er sædvanligt. Det understreger, at røde og gule mursten er udgangspunktet for området. I praksis er kravet om mursten også blevet håndhævet i forbindelse med tre nybyggerier på den relevante strækning: Frederiksborgvej 191A-195B, 209A-2013C samt Højmosesvej 1A-1D.

Lokalplanen skal ses som en understregning af, at det hvide, pudsede look som CFB har godkendt IKKE er det sædvanlige. Har CFB andre relevante kilder, som "siger" det modsatte - altså at pudsede, hvide bygninger er det ønskværdige og tilstræbte - så læg dem frem, så vi kan se, hvilke hovedhensyn, der ligger bag bedømmelsen af, at byggeriet er sædvanligt for kvarteret. Vi har ikke kunnet finde dem.

Helt overordnet vil vi igen bede om, at der i den nye afgørelse i sagen indgår helt konkrete henvisninger til regler for isolering af bevaringsværdige bygninger og ekstra etager på bevaringsværdige bygninger.

Vi vil også gerne komme CFB i forkøbet i forhold til dets mulige overvejelser. I svar af 18. februar 2019 skriver CFB til Statsforvaltningen:

'Vi skal oplyse, at byggelovens § 6D finder anvendelse på sager, hvor der bliver stillet vilkår om æstetik. Idet vi har vurderet, at projektet har en god helhedsvirkning på baggrund af vores helhedsvurdering, skal der ikke stilles vilkår efter byggelovens § 6D.' (Bilag 8, s. 11)

Som parter i sagen vil vi gerne anmode om, at CFB i afgørelsen uddyber, hvad der ligger 'i en god helhedsvirkning på baggrund af vores helhedsvurdering'. Vær konkret i stedet for at spise os af med standardsætninger uden reelt indhold.

6) Glasaltaner og panoramavinduer uden fortilfælde - byggelovens § 6D

Vi mener ikke, CFB kan undgå at tage stilling til den nye ejendoms ydre beklædning og glasaltaner. De bør afvises med henvisning til byggelovens § 6D.

At CFB har undladt det hidtil giver anledning til undren, når man læser byggesagen. Ikke mindst, hvordan altanerne slet ikke indgår i sagsbehandlingen. Her et uddrag fra bygherres rådgivers ansøgning fra 15. december 2014, hvor projektet beskrives på halvanden side.

'Samtidig med forhøjelsen (af taget, vores tilføjelse) foretages udvendig efterisolering af hele bygningen med 100mm mineraluld Rockwool Facadesystem som finpuds hvid med mineralisk puds. Samtlige vinduer på nær opgangsvinduerne udskiftes til ny der i proportionering nøje svarende til eksisterende men med optimerede energiegenskaber. Alle nye vinduer flyttes ud i flugt med den nye facade. På nordfacaden etableres der balkoner fra de ny lejligheders køkken/opholdsrum'. (Bilag 14, s. 2)

Altså det eneste CFB får at vide om altanerne i ansøgningen er, at *'på nordfacaden etableres der balkoner fra de nye lejligheders køkken/opholdsrum'*.

De tilhørende tegningerne angiver ikke, hvad altanerne er lavet af.

Heller ikke i byggetilladelsen af 5. februar 2015 (Bilag 7) stilles der andet end tekniske krav fra CFB. Dvs. kommunen aner ikke, hvad 'balkonerne' er lavet af. Det viser sig, at de er lavet af glas og er helt gennemsigtige, da byggeriet står færdigt.

Dette understøtter vores pointe: At der slet ikke er taget stilling til altanerne på trods af, at de er helt nye og sættes på en bygning med høj bevaringsværdi.

Hvad CFB heller ikke bemærker er, at der faktisk også skiftes en anden altan ud på 2. sal.

Den er slet ikke nævnt i ansøgningen udover, at den er på tegningen. Den ryger bare med.

At CFB ignorerer altanerne vedrørende Frederiksborgvej 234 står i skærende kontrast til en tilsvarende byggesag fra 2012/2013 for nabobygningerne Frederiksborgvej 230 og 232. Her fik andelsforeningen tilladelse til at udskifte allerede eksisterende altaner på den ene bygning og få nye altaner på den anden.

Her viser byggesagen (Bilag 15), at der er detaljerede beskrivelser af altanerne i ansøgningsmaterialet med detaljerede tegninger og visualiseringer. I alt sender andelsforeningen godt 100 sider.

Billedet her er en af visualiseringerne.



Her går CFB desuden grundigt til værks i vurderingen, og sagen viser, at der er præcedens for, at Stadsarkitekten er inde over selv små ændringer i de historiske bygninger. Frederiksborgvej 230 og 232 er direkte naboer til Frederiksborgvej 234 og har samme SAVE-kategori. Vi kan af altan-sagen angående Frederiksborgvej 230 og 232 se, at andelsforeningen gerne havde set, at altanerne havde været dybere og med ubehandlede bunde i aluminium. Men der bliver givet afslag på den type altan, andelsforeningen ønskede.

Foreningen får afslag på den ønskede udformning af altanerne (men tilladelse til en anden type) ved byggetilladelse af 2. oktober 2012, hvor der står:

'Jeres anmodning om at fravige stk. 3 og 4, hvor det er forudsat, at altanværn placeres på altanbund og at altanbund lukkes med hvid plade, hvor vi ifølge jeres opfattelse detailregulerer altanernes udformning, kan ikke imødekommes. Forholdet er omfattet af byggelovens § 6 D. Bebyggelsen har ifølge bydelsregistreringen for Bispebjerg middel bevaringsværdi (skalatrin 4), som administreres som høj bevaringsværdi. Kvarteret har et grønt præg og er præget af blandet villa og etageejendomme i 3 etager fra 30'erne. Kvarterets altaner er typisk for denne periode og virker fint integrerede i 15 bebyggelserne. Den konkrete bebyggelse består af 2 stokke placeret vinkelret på Frederiksborgvej, anlagt som parkbebyggelse med synlige altaner set fra Frederiksborgvej. Vi har vurderet, at etablering af altaner som ansøgt, med ubehandlede bunde i aluminium monteret mørlanalede værn, delvist monteret på bundens sider vil være

skæmmende for de konkrete ejendomme og bryde sammenhængen med de øvrige stokkebebyggelser mod Frederiksborgvej, der er opført i samme periode.' (Bilag 16, s. 2)

Altså naboejendommen får afslag på en bestemt type altaner, fordi *'kvarteres altaner skal være typiske for 30'erne'*. De vil virke *'skæmmende for sammenhængen'* med de øvrige stokkebebyggelser mod Frederiksborgvej'. En stadsarkitekt og en arkitekt har endda været inde over sagsbehandlingen og været med til et møde, fremgår det af byggetilladelse af 23. juli 2012, som også er en del af processen i forbindelse med altanerne.

'Sagen har herfra af hensyn til Byggelovens § 6 D, om bebyggelses ydre fremtræden, været forelagt Center for Byggeris æstetiske rådgiver....stadsarkitekt Tina Saaby samt arkitekt Jens Jacob Bierring' (bilag 17, s. 3)

Kort efter får nabobygningen Frederiksborgvej 234 lov til udvendig isolering og opsætning af glasaltaner og panoramavinduer uden, at kommunen overhovedet tager stilling til byggelovens §6D og uden, at der er en stadsarkitekt inde over.

På den baggrund vil vi igen bede om, at CFB i vurderingen af ansøgningen inddrager byggelovens 6D og en stadsarkitekt til at vurdere det æstetiske udtryk.

Igen vil vi anmode om, at der konkret tages stilling til, at bygningen pudses op og bliver hvid samt at der monteres glasaltaner. Ikke kun saddeltaget og kvistene. I den sammenhæng må vi også bede CFB om at være konkrete. Hvordan er glasaltaner sædvanlige for området? Er de tidstypiske for 1930'erne, og hvilke retningslinjer underbygger dette? Hvor ses de ellers i kvarteret? Hvorfor skal en altan ikke vurderes af en stadsarkitekt, blot fordi den er en del af en påbygning?

Her lige et nærbillede af altan og panoramavinduer på den bevaringsværdig bygning Frederiksborgvej 234 fra 1934, som CFB kan tage afsæt i ift. vurderingen af, om altanerne er sædvanlige for området og for 1930'erne i øvrigt.



Vi vil også henlede opmærksomheden på, at Københavns Kommune på dets hjemmeside har en guide til, hvordan man søger om altaner. (www.kk.dk/altan)

Her fremgår det, at der er 12 skridt i selve ansøgningsprocessen alene - herunder projektbeskrivelser, snittegninger, tekniske tegninger med mere. Følgende understreges:

'Hvis jeres ejendom er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen og eller har en SAVE-værdi på 1-4, så betragter vi ejendommen som bevaringsværdig. Hvis I søger om at etablere altaner på en bevaringsværdige bygning, så anbefaler vi, at I tager udgangspunkt i Altanretningslinjernes "Stilblade for Bevaringsværdige Bygninger" (side 23) ved udformning af altanerne.' (www.kk.dk/altan)

Det vil føre for vidt at nævne alle skridtene i ansøgningsprocessen, men vi har taget to ud, som er særligt relevante:

10. Redegør for indblikforhold

I skal lave en redegørelse eller en tegning, der viser indblikforhold for jeres naboer – fx illustreret ved at indtegne naboejendommens vinduer nærmest matrikelskel på plantegningerne.

11. Farver/materialer/udformning på altaner

I skal redegøre for følgende fem ting:

- 1. Farver, materialer og udformning af altanundersiderne*
- 2. Farver, materialer og udformning af altanbund (forkant)*

3. *Farver, materialer, udformning og fastgørelse af værn (ovenpå altanbund eller udenpå altanbund).*
4. *Farver, materialer og udformning af håndliste.*
5. *Kort skriftlig redegørelse for, hvordan de ansøgte altaner er tilpasset den pågældende bebyggelse og/eller området, jf. s. 23 om stilblade og s. 29 om bygningstræk i retningslinjerne' (www.kk.dk/altan)*

Bemærk, hvordan der skal redegøres for indblik, og altanerne skal beskrives i detaljer, herunder om de er tilpasset den konkrete bebyggelse/området jævnfør de æstetiske retningslinjer.

Igen: Udover de i partshøringen tilsendte tegninger uden beskrivelser af materialer skrev bygherres rådgiver blot: *'der etableres balkoner fra de nye lejligheders køkken/opholdsrum'*.

Må vi komme Jeres overvejelser i forkøbet ved at referere Jeres svar af 18. februar 2019, hvor I først skitserer problemstillingen:

'Afslaget (I forhold til de ansøgte altaner, min tilføjelse) blev begrundet med, at altanerne på baggrund af det ansøgte ville få en dybde på 1,5 m, hvor de tidligere havde en dybde på 1 m. Projektet blev afslået med en konkret begrundelse om, at en sådan forøgelse af altanernes dybde ville være usædvanligt for kvarteret, forskyde balancen mellem altan og bygningskrop, ændre bygningens fremtræden i byrummet markant, samt forringe det i forvejen smalle friareal mellem bygningerne. (Bilag 8, s. 10)

Og så kommer argumentet til sidst:

'Efter forvaltningens opfattelse kan denne sag (altansagen Frederiksborgvej 230 og 232, vores tilføjelse) ikke sammenlignes med byggeprojektet på Frederiksborgvej 234, uagtet der er tale om beboelsesbygninger, der geografisk ligger meget tæt på hinanden. Vi har herved lagt vægt på, at bygningen beliggende på Frederiksborgvej 230-232 allerede havde altaner, og at det ansøgte omhandlede om en udvidelse af disse altaners størrelse samt etablering af to yderligere altaner.' (Bilag 8, s. 10)

Et fuldstændig tomt svar, som blot refererer nogle faktuelle omstændigheder i sagen. Hvilket er forståeligt al den stund, at CFB slet ikke har vurderet altanerne i sagen om Frederiksborgvej 234. Må vi i den forbindelse henvise til forvaltningslovens §24 som betyder, at det skal stå helt klart for os, hvilke hovedhensyn, der gør, at en stadsarkitekt og inddragelse af byggelovens § 6D er nødvendig i sagen om Frederiksborgvej 230/232 og ikke i forbindelse med glasaltanerne på Frederiksborgvej 234. Desuden vil vi gerne vide, hvad der er årsag til, at praksis og retningslinjer i forhold til altaner fuldstændig ignoreres vedrørende sagen om Frederiksborgvej 234. Vi mener ikke, at CFB kan komme uden om at inddrage byggelovens § 6D i vurderingerne af altanerne.

7) Byggeri ulovligt opført - bør lovliggøres fysisk

Vi vil også benytte partshøringen som en mulighed for at klage over, at CFB og Københavns Kommune ikke har løftet sin tilsynspligt. Vores påstand er, at byggeriet - der står nu - er ulovligt, fordi det er bygget uden fornøden byggetilladelse. Det viser med al tydelighed, at den elendige sagsbehandling ikke kan isoleres til ansøgningsprocessen.

Vi synes, det er en skærpende omstændighed, at byggeriet med kommunens viden blev ulovligt opført. Kommunen er ellers forpligtet til at føre tilsyn med, om et byggeri er lovligt opført jævnfør byggeloven § 16 stk. 10. Vi mener, at Københavns Kommune burde have stoppet byggeriet ad fire omgange. Her følger først det konkrete hændelsesforløb:

Byggetilladelsen af 5. februar 2015 var gældende i et år, fremgår det. Under overskriften 'Tidsfrist' står der:

'Denne byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 7. Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra denne byggetilladelses dato. Er arbejdet ikke påbegyndt indenfor denne tidsramme, må der indhentes en ny godkendelse med nyt forskriftsmæssigt ansøgningsmateriale og fuldmagt fra ejendommens ejer, da sagen betragtes som bortfaldet'.
(Bilag 7, s. 1)

Altså gælder byggetilladelsen frem til 5. februar 2016. Netop på denne dato sender en arkitekt på vegne af ejendommens ejer en mail til en byggesagsbehandler i Københavns Kommune med et ønske om forlængelse af byggetilladelsen.

'Vedrørende sagsnummer 4790335 Frederiksborgvej 234, Matrikel 443EM Kbh. På vegne af ejendommens ejer og bygherre søges der om forlængelse af den tildelte byggetilladelse af 5. februar 2015. Der søges om forlængelse for påbegyndelse af byggeriet på minimum 6 måneder'
(Bilag 18)

Med ovenstående kan det konstateres, at byggeriet IKKE er gået i gang, da etårsfristen udløber 5. februar 2016, da man jo i givet fald ikke ville søge om forlængelse. 11. februar 2016 kommer der svar fra Københavns Kommune, som afviser at forlænge fristen i et brev med overskriften 'Afslag på forlængelse af byggetilladelse'.

'Som det fremgår af byggetilladelsen, gælder denne 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 7 (nu byggelovens § 16, stk. 13). Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra byggetilladelses dato. Er arbejdet ikke påbegyndt indenfor denne tidsramme, må der indhentes en ny godkendelse med nyt forskriftsmæssigt ansøgningsmateriale og fuldmagt fra ejendommens ejer, da sagen betragtes som bortfaldet'.(Bilag 19, s. 1)

Den 26. februar 2016 sender ejendomsinvestoren bag byggeriet et dokument, hvor det fremgår, at byggearbejdet er påbegyndt den 1. februar 2016 (Bilag 20) Altså: Bygherre beder om

udsættelse den 5. februar 2016, og da han får nej, finder han pludselig ud af, at han alligevel var gået i gang fire dage FØR han beder om forlængelse af byggetilladelsen.

Anden gang, at CFB har lejlighed til at reagere, er da bygherre 4. oktober 2016 indleder en forhåndsdialog med TMF angående nogle grundlæggende ændringer af byggeriet herunder en anden tykkelse isolering, andre kviste og altaner. Dertil sender han blandt andet helt nye arkitekttegninger. Bygherre forsøgte at få ændringerne ind under den eksisterende byggetilladelse (Bilag 21).

Dialogen med kommunen løb dog ud i sandet. Altså: Otte måneder efter, at byggetilladelsen er udløbet, sender bygherre helt nye tegninger og beder om lov til markante ændringer af byggeriet. Igen burde kommunen have reageret og gennemskuet, at byggeriet slet ikke var gået i gang. Bygherre har endda en helt ny arkitekt inde over.

Tredje gang, kommunen har mulighed for at reagere, er, da Hvidkløvervej 17 første gang kontakter kommunen i maj/juni 2017. Årsagen er, at der bliver sat stillads op. Kommunen meddeler, at der er en gyldig byggetilladelse.

Hvidkløvervej 17 får den 29. maj 2017 følgende mail af bygningskonstruktør i TMF Bjørn Petersen:

'Hej Katrine,

Jeg kan oplyse dig at jeg nu har gennemgået sagen, og der foreligger byggetilladelse til at etablere 2 boliger i tagetagen. Jeg har ligeledes været i kontakt med Søren Ishøj vedr. sagen som har fået tilsendt tegninger vedr. Byggesagen. Så umiddelbart er der ikke noget forkert i at de har opsat stillads til at lave en saddeltags konstruktion på huset. Jeg har sat den tilsynsførende på sagen cc. På denne mail.' (Bilag 22)

I vores øjne burde kommunen - da den opdager at byggeriet reelt går i gang et år og tre måneder efter, at byggetilladelsen er udløbet - bede bygherre om at stoppe byggeriet og sende en ny ansøgning. I stedet henviser kommunen til klagemulighederne i en mail.

Tredje gang CFB får mulighed for at reagere er, da Hvidkløvervej 17 i januar 2019 sender endnu en klage til Nævnenes Hus med 'yderligere supplerende oplysninger' (Bilag 23) Udover bygherres proforma-igangsættelsesbrev er der i klagen yderligere dokumentation for at byggeriet reelt først gik i gang i maj 2017. Blandt andet, at der er firmaet Q-construction, der står bag renoveringen, hvilket bekræftes af den aktindsigt i byggesagen, der er modtaget for nylig. Men det er et andet firma, Møllesøe-gruppen, der har skrevet under på, at byggeriet gik i gang.

Heller ikke det fører til, at kommunen erklærer byggeriet ulovligt. Det fremgår af CFB udtalelse af 18. februar 2019.

'Klager har oplyst, at der er tale om ulovligt byggeri, idet byggeriet ikke var påbegyndt inden for et år efter, der var blevet meddelt byggetilladelse. Klager har endvidere oplyst, at byggeriet efter hans opfattelse først reelt blev opstartet i maj 2017. Forvaltningen modtog den 2. marts 2016 meddelelse fra bygherre om, at byggeriet var påbegyndt. Opstart af et byggeri indebærer ikke nødvendigvis, at der foretages synlige byggearbejder på ejendommen. Det kan i stedet indbefatte at ejer eller dennes rådgiver har bestilt materialer til brug for byggeriet eller på anden måde foretaget sagsskridt til brug for byggeriet. Disse handlinger er derfor ikke nødvendigvis synlige på en ejendom.... Vi skal hertil afslutningsvist bemærke, at vi ikke har fundet grundlag for at føre tilsyn på ejendommen på baggrund af klagers henvendelse af den 15. januar 2019'. (Bilag 8, s. 21)

CFB forholder sig slet ikke til, at bygherre - præcis samme dag, byggetilladelsen udløber - beder om udsættelse af påbegyndelsestidspunktet. Da bygherre får et nej, finder han ud af, at han alligevel var gået i gang. Det er jo en tilståelsessag. I stedet roder CFB sig ud i en fluffy formulering om noget materiale, der er bestilt. Uden dog at dokumentere, at det er sket i sagen her.

Derudover har en anden nabo til byggeriet - Frederiksborgvej 236 - modtaget et dokument dateret 16. maj 2017, som er et svar på, at bygherre beder om lov til at stille en container på hans grund. Igen dokumentation på, at byggeriet i praksis gik i gang alt for sent.

'Hej Nicky, Jf. din mail vil vi gerne tillade, at du opstiller en container delvist på vores grund forudsat at følgende betingelser opfyldes', står der blandt andet. (bilag 24)

Det var i maj 2017. Et år og tre måneder efter byggetilladelsens udløbsdato.

Vores påstande er opsummerende:

1. At CFB burde have gennemskuet, at det var ren proforma, da bygherre den 26. februar 2016 sender et dokument, hvor det fremgår at byggeriet er påbegyndt den 1. februar 2016. Derfor skulle byggetilladelsen have været annulleret, da bygherre fik nej til at udsætte fristen. Da var den nemlig allerede overskredet. At lade som ingenting svarer til stiltiende at acceptere et ulovligt byggeri.
2. At CFB - da bygherre i oktober 2016 beder om forhåndsdialog omkring markante ændringer af byggeriet med helt nye arkitekttegninger - burde have gennemskuet, at igangsættelsesbrevet fra 26. februar ikke var retvisende.
3. At der var yderligere grund til at reagere fra kommunens side, da Hvidkløvervej 17 i maj/juni 2017 henvender sig og forklarer, at der bliver sat stillads op et år og tre måneder efter, at byggetilladelsen er udløbet.

4. At CFB burde have reageret og erklæret byggeriet ulovligt, da Hvidkløvervej 17 den 15. januar 2019 med klokkeklar dokumentation gør opmærksom på, at byggeriet var opført for sent og dermed opført uden lovlig byggetilladelse.

Herunder finder vi det kritisabelt, at CFB kan affeje en så klar fejl med, at bygherre '*muligvis har foretaget sagsskridt eller bestilt materialer*', uden at omfanget af dette i øvrigt er nærmere undersøgt. Myndighedspassivitet er en alvorlig sag, specielt fordi det kan betyde, at kommunen kan miste retten til at få forholdet lovliggjort. Hvilket i sagens natur har betydning for vores retsstilling i sagen, fordi byggeriet nu står der. Det kunne have været undgået.

At byggeriet blev ulovligt opført er en skærpende omstændighed ift. til den i forvejen kritisable sagsbehandling. Det betyder, at CFB i sagsbehandlingen nu bør gøre sig ekstra umage for dels at være grundige og dels "tage action på" at finde ud af, om byggeriet rent faktisk blev opført ulovligt. I så fald bør det lovliggøres fysisk.

Afrunding

Som en afrunding vil vi henvise til de indledende bemærkninger side 1-3, der også fungerer som konklusion, hvorfor pointerne ikke gentages her.

Vi vil dog afslutningsvis gerne lede opmærksomheden hen på, hvordan CFB som beskrevet under punkt 2 og 4 ændrer holdning til blandt andet servitutten og friarealet i forbindelse med den tredje ansøgning fra bygherre.

I den forbindelse er der et hemmeligt møde i sagen, som ikke er ført til notat.

I en mail med de reviderede tegninger, som arkitekten bag projektet sender den 17. december 2014 efter det andet afslag, henvises der til mødet.

'Hermed fremsendes revideret andragende i forlængelse af afslag af 21. oktober 2014 og efterfølgende møde i forvaltningen. Med venlig hilsen H.C. Rørdam'. (Bilag 25)

Altså har man drøftet afslaget ved et møde og er nået frem til en løsning.

Udfordringen er, at der ikke eksisterer mødenotat. Kommunen svarer på kritikken af dette ved udtalelse af 18. februar 2019:

'Ved e-mail af den 17. december 2014 indsendte bygherres rådgiver et revideret byggeprojekt og henviste samtidig til et afholdt møde. Klager har henvist til dette møde mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og bygherres rådgiver, samt at dette møde i strid med offentlighedslovens § 13 ikke er taget til notat. Vi skal hertil bemærke, at notatpligten ikke finder anvendelse i de tilfælde, hvor der ved en samtale, et møde eller andet ikke fremkommer nye og væsentlige oplysninger til en sag, der er af betydning for sagens afgørelse, eller hvis der under samtalen eller mødet alene fremkommer oplysninger, der allerede findes på sagen. Til klagers

anbringende om, at der er afholdt et møde, der ikke er taget notat af, skal forvaltningen henvide til, at der ville have været taget notat af dette møde, såfremt der under mødet var fremkommet nye oplysninger af betydning for den konkrete sag, samt at forvaltningen ikke tager notat af møder i fx vores kundecenter eller telefonisk, hvor der alene fra forvaltningens side er givet generel vejledning om byggeretten.' (Bilag 8, s. 18/19)

Vi har taget dette punkt med for, at CFB er opmærksom på, at der kan have været uformelle drøftelser før byggetilladelsen blev givet. Det kan indikere usaglige hensyn som årsag til, at kravene til friareal og håndhævelsen af servitutten pludselig forsvinder i forbindelse med byggetilladelse af 5. februar 2015.

Vi agter at klage til Byggeklageenheden ved Nævnenes Hus igen, hvis byggetilladelsen gives påny. Hele sagen sendes også til Ombudsmanden, der allerede har screenet sagen og givet Hvidkløvervej 17 mulighed for at klage udover den normale tidsfrist.

Det var ordene.

Henrik Bruun & Hanne Wiingard
Hvidkløvervej 15

Søren Kjellberg Ishøy & Katrine Cortnum-Fly
Hvidkløvervej 17

Daniel Mach & Eva Schiffmann
Hvidkløvervej 19

Bilag

- Bilag 1: Prospekt, salg af Frederiksborgvej 234, januar 2019.
- Bilag 2: Bydelsatlas Bispebjerg 1991
- Bilag 3 I: Regninger Ole Rasmussen, thujaer
- Bilag 3 II: Regninger Sitas, laurbærkirsebær og Ole Rasmussen, thujaer
- Bilag 4: CFBs svar til statsforvaltningen af 12. juni 2017
- Bilag 5: Afslag fra CBF af 28. maj 2014
- Bilag 6: Afslag CBF af 21. oktober 2014
- Bilag 7: Byggetilladelse fra CFB af 5. februar 2015
- Bilag 8: Udtalelse CFB 18. februar 2015
- Bilag 9: Byggetilladelse Holbergskolen af 3. marts 2016
- Bilag 10: Retningslinjer for altaner og terrasser, revideret juli 2018.
- Bilag 11: Kommuneplan 11, s. 54
- Bilag 12: Facader og skilte i København, Bygge- og Teknikforvaltningen, 2001
- Bilag 13: Lokalplan 243, Højmosesvej II, dec. 1995
- Bilag 14: Byggeandragende af 15. dec. 2014 fra arkitekt H.C. Rørdam.
- Bilag 15: Samlet altansag Frederiksborgvej 230/232.
- Bilag 16: Byggetilladelse af 2. oktober, altansag Frederiksborgvej 230/232
- Bilag 17: Byggetilladelse af 23. juli 2012, altansag Frederiksborgvej 230/232
- Bilag 18: Mail med ønske om fristforlængelse sendt 5. februar 2016
- Bilag 19: Afslag på forlængelse af byggetilladelse af 11. februar 2016 - fra TMF
- Bilag 20: Påbegyndelsesdokument fra bygherre af 26. februar 2016
- Bilag 21: Forespørgsel om forhåndsdialog af 4. oktober 2016
- Bilag 22: Mail fra Bjørn Petersen af 29. maj 2017
- Bilag 23: Yderligere supplerende oplysninger til Nævnenes Hus af 8. januar 2019
- Bilag 24: Tilladelse til opsætning af container 16.05.2017
- Bilag 25: Mail fra arkitekt H.C. Rørdam af 17. december 2014



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Svar på spørgsmål om Frederiksborgvej 234

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sag til orientering om Frederiksborgvej 234 har Andreas Keil (A) stillet spørgsmål om forvaltningens behandling af byggesagen. Spørgsmålene berører forskellige emner i sagsbehandlingen. Herefter følger besvarelsen.

Forvaltningen henviser også til bilaget "Forvaltningens svar på indsigelser", til dagsordenspunktet om samme sag, der behandles i Teknik- og Miljøudvalget mandag den 4. oktober. Her er der nogle mere uddybende besvarelser af lignende spørgsmål, der også er blevet stillet i forbindelse med naboernes indsigelser.

Friarealprocent

Forvaltningen har tidligere givet afslag til to andre projekter på ejendommen. I de to tidligere projekter var friarealprocenten lavere end i det byggeri, der har fået byggetilladelse.

Før byggeriet var friarealprocenten 55 %, som med projektets gennemførelse reduceres til 47 %. Forvaltningen lagde vægt på, at beboernes mulighed for udendørs ophold blev væsentligt forbedret med det hævede opholdsareal på den overdækkede del af parkeringsarealet. Kravet til friareal ændres fra 60 % i kommuneplan 2011 til 50 % i kommuneplan 2015 og 2019. Forvaltningen vil i genbehandlingen lægge vægt på, at friarealet kun i begrænset omfang bliver mindre end kravet i den nuværende kommuneplan.

Kommuneplanens minimumskrav til friarealprocent er vejledende, og forvaltningen kan i nogle tilfælde tillade, at friarealprocenten bliver mindre end kommuneplanens krav. I de tilfælde, hvor et projekt ikke opfylder friarealkravet, afvejer forvaltningen udearealets kvalitet og omfang og vurderer, om friarealet er udført på en måde, der kompenserer for et reduceret areal. I den konkrete sag har forvaltningen vurderet, at det hævede opholdsareal udgør et attraktivt supplement, der tilfører ejendommen kvalitet bl.a. i form af varierede muligheder for udendørs ophold. Derfor har forvaltningen godkendt en lidt lavere friarealprocent.

Servitut og udnyttet tagetage

De to tidligere afslag er givet til projekter, hvor tagetagen var udformet på anden vis, der efter forvaltningens vurdering fremstod som en fuld etage, hvilket er i strid med servitutten. Det projekt, der har fået byggetilladelse, overholder servitutens bestemmelser om antal etager, idet tagetagen indordner sig og ikke fremstår som en fuld etage.

Forvaltningen kan imidlertid ikke med planloven administrere servitutbestemmelsen om intern sammenhæng mellem bygningens etager. Derfor kan forvaltningen ikke håndhæve bestemmelsen om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen.

Møde forud for byggetilladelse i 2015

29-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 5155

Dokumentnummer i F2
406890

Sagsnummer i eDoc
2021-0284801

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Det sker ofte, at forvaltningen i forbindelse med et afslag og efter ønske fra ansøger afholder et møde, hvor grundlaget for afslaget afklares. Det er også tilfældet i den tidligere sag. Det omtalte møde er afholdt mellem forvaltningen og ansøger i Teknik- og Miljøforvaltningens lokaler i Njalsgade 13, i forlængelse af afslaget i 2014. Mødet var af vejledende karakter i forhold til den skriftlige afgørelse. På den måde får ansøger et uddybende grundlag for at udarbejde en evt. fremtidig ansøgning. I afslaget fra 2014 beskriver forvaltningen også, hvad et evt. revideret forslag skal indeholde. Forvaltningen har altså forud for det fysiske møde redegjort for kravene i et tilpasset projekt.

I dag holder forvaltningen også tilsvarende møder – såkaldte forhåndsdialogmøder – forud for ansøgninger, for at vejlede ansøger om rammer og regler på den opgældende ejendom. Mødet forud for byggetilladelsen i 2015 kan sammenlignes med et sådant vejledende møde.

Forvaltningen har ikke udarbejdet et mødenotat, da mødet ikke har bidraget med nye oplysninger til den afsluttede sag, som var afgørende for sagens afgørelse. Dette er efter reglerne om notatpligt, men det er imidlertid en beklagelig fejl, at mødet ikke er registreret på sagen med flere informationer om mødet. I dag registrerer forvaltningen altid møder af den type i sagens sagslog, hvor mødedato og mødedeltagere vil fremgå, ligesom der ofte tages referat.

Der er således ikke tale om, at forvaltningen har stillet færre krav og anvist ansøger om det konkrete projekt. Der ligger heller ikke usaglige hensyn bag forvaltningens afgørelse fra 2015.

Bevaringsværdig bebyggelse og området

Hverken bygningen på Frederiksborgvej 234 eller området er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan eller i kommuneplanen.

Med hensyn til SAVE-kategorien, er det bygninger med SAVE-vurdering 1-3, der udpeges som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen. Det er ikke givet, at bygninger i bevaringskategori 4 vil blive omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan eller kommuneplan.

Da hverken den aktuelle ejendom eller området er udpeget med særlige bevaringshensyn, er der efter forvaltningens vurdering ikke sagligt grundlag for at stille særlige vilkår om bygningens ydre fremtræden. Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen er udført på en måde, hvor bygningen fortsat indgår i områdets bebyggelsesmæssige helhed, men i dag med et arkitektonisk mere tidssvarende udtryk.

Hvis ejer i stedet havde søgt om nedrivning og opførsel af ny bygning, så ville en ny bygning kunne opføres, så den var tilsvarende Frederiksborgvej 234 efter ombygningen. Eneste mulighed for at nægte en nedrivning ville være, hvis det var muligt at udarbejde en bevarende lokalplan, hvilket ikke har været på tale i den aktuelle sag.

Altaner og vinduesstørrelser

Efter forvaltningens vurdering kan byggesagerne på Frederiksborgvej 232 ikke sammenlignes med byggeprojektet på Frederiksborgvej 234. Byggeriet på Frederiksborgvej 232 omhandlede udskiftning af eksisterende altaner til større altaner, hvorfor forvaltningen stillede vilkår om udformning af de nye altaner efter byggelovens § 6D, stk.1, så de var i overensstemmelse med bygningens karakter.

Ved ombygningen på Frederiksborgvej 234 har forvaltningen vurderet altanerne på baggrund af det samlede ansøgningsmateriale (inkl. tegninger). De nye altaner svarer størrelses- og afstandsmæssigt til eksisterende altan. Dertil skal altanerne på Frederiksborgvej 234 ikke tilpasses bygningens oprindelige udtryk, men derimod passe til bygningens ændrede ydre fremtræden.

Med hensyn til den ydre fremtræden af Frederiksborgvej 234 efter ombygningen, er det forvaltningens vurdering, at bygningen i sig selv fremstår som en arkitektonisk helhed, og at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Forvaltningen vurderer således ikke, at der er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1, til at hindre altaner og store vinduer på ejendommen.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at klageinstansen (Byggeklageenheden) i sin afgørelse har taget stilling til klagers indsigelse vedr. kommunens manglende anvendelse af byggelovens § 6D, stk. 1. Byggeklageenheden udtaler, at der ikke er grundlag for at kritisere, at kommunen i den konkrete sag ikke har stillet vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1, da den ikke finder, at kommunen har inddraget usaglige hensyn.

Påbegyndelse af byggeri

Byggeriet er lovligt opført på baggrund af byggetilladelsen fra 2015. Ejer har gennemført ombygningen inden for rammerne af den givne byggetilladelse. Pga. klageinstansens afgørelse bortfalder byggetilladelsen, selvom byggeriet er færdigbygget inden for de tilladte rammer. Fordi sagsbehandlingen er genoptaget pga. klageinstansens afgørelse, kan den fornyede sagsbehandling betragtes som en igangværende lovliggørelsesproces, og derfor er det ikke længere aktuelt at forholde sig til daværende tidspunkt for påbegyndelse. Spørgsmålet om forvaltningens tilsynspligt er derfor heller ikke længere relevant.

Mht. om fristen for påbegyndelse er overholdt, lægger forvaltningen ansøgers oplysninger om påbegyndelse til grund. Det er kun, hvis der er en begrundet mistanke, at sagen undersøges yderligere. Det har forvaltningen ikke haft i denne sag. Det vil altid være en konkret vurdering, om forvaltningen tager på tilsyn. Det har forvaltningen også fået medhold i, da Byggeklageenheden har forholdt sig til indsigers klage over byggeriets påbegyndelsestidspunkt. Klageinstansen har ud fra sagens oplysninger vurderet, at fristen i byggelovens § 16, stk. 10 er overholdt. Klageinstansen henviser til, at den tidligere ejer har oplyst hvilke arbejder, der var igangsat inden for fristen den 5. februar 2016 samt årsagen til, at der blev søgt om udsættelse.

Områdets karakter

Med hensyn til "det tilstræbte for området" vurderer forvaltningen det ud fra, hvad der er intentionen (ud fra fx servitutter, lokalplan, kommuneplan mv.) og sædvanligt i området. Forvaltningen vurderer, at bygningen på Frederiksborgvej 234 efter ombygningen fremstår som nyopført og tidstypisk, men samtidig er tilpasset de nærmeste omgivelser i forhold til størrelse, højde, placering på grunden og overordnet karakter. Bygningen på Frederiksborgvej 234 er ikke højere end nabobyggerier eller bygninger med samme antal etager i området.

Ejendommen ligger desuden på en vejstrækning med varierende bebyggelse i både facadefarve, udtryk og højde. Af den grund skiller Frederiksborgvej 234 sig efter forvaltningens vurdering ikke væsentligt ud fra den omkringliggende bebyggelse.

Hans Christian Karsten

Vicedirektør



Notat

Orientering om fornyet behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234

Efter anmodning fra udvalgsmedlem Andreas Keil (A) orienteres Teknik- og Miljøudvalget om forvaltningens genbehandling af en afsluttet byggesag fra 2015. Byggeriet er færdigbygget på baggrund af byggetilladelsen fra 2015, men forvaltningen skal genbehandle sagen, fordi klageinstansen i 2020 har hjemvist byggetilladelsen til fornyet behandling, idet naboerne oprindeligt ikke var blevet partshørt.

Forvaltningen har partshørt naboerne, behandlet sagen på ny og vil på den baggrund give en ny byggetilladelse til det udførte projekt.

Baggrund

Forvaltningen gav i 2015 byggetilladelse til at ombygge en treetagers ejendom på Frederiksborgvej 234. Byggeriet er i dag færdigbygget på baggrund af byggetilladelsen. Ejer har gennemført ombygningen i tiltro til og indenfor rammerne af den givne byggetilladelse.

I forbindelse med byggeriets udførelse klagede naboerne i 2018 over byggeriet til klageinstansen (Byggeklageenheden). Klagen havde ikke opsættende virkning, så byggeriet kunne fortsætte. I april 2020 traf klageinstansen afgørelse om, at forvaltningen forud for byggetilladelsen burde have partshørt naboerne om mulige indbliksgener som følge af byggeriet.

På grund af den manglende partshøring ophævede klageinstansen forvaltningens byggetilladelse fra 2015. Derfor skulle byggesagsbehandlingen starte forfra, naboerne skulle partshøres og der skulle træffes en ny afgørelse.

Det er værd at bemærke, at det alene var forholdet om manglende partshøring af mulige indbliksgener, som klageinstansen påpegede. Byggeklageenheden påpegede således ikke andre mangler i forvaltningens byggetilladelse fra 2015.

Ny sagsbehandling

På baggrund heraf har forvaltningen sagsbehandlet sagen på ny og foretaget partshøring af naboerne på Hvidkløvervej 15 og 17 (villabebyggelse) og Frederiksborgvej 236 (etagebyggeri). Selvom der ved en fejl ikke var foretaget partshøring inden byggetilladelsen i 2015, kan den fornyede sagsbehandling med partshøring sagligt føre til samme resultat som oprindeligt.

Naboerne har alle indsendt kritiske høringssvar om byggeriet. Naboerne mener ikke, at byggeriet er tilpasset området. Derfor mener naboerne, at bygningen skal tilbageføres til oprindeligt udseende, som er en rødstensbygning i tre etager med fladt tag. Efter ombygningen

22-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 5155

Dokumentnummer i F2
340354

Sagsnummer i eDoc
2021-0284801

Rådhussekretariatet
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
1
1550 København V
EAN-nummer
5798009809452

fremstår ejendommen med ny udnyttet tagetage, hvidpudset facade, hævet opholdsareal i baghaven og altaner i begge gavle. Naboerne fremhæver flere tiltag, som de mener, forvaltningen skulle have gjort brug af for at nægte ombygningen. Forvaltningens svar hertil fremgår i skemaet nedenfor.

Naboernes indsigelser

Partshøring om indbliksgener

Partshøringen er gennemført på baggrund af klageinstansens tilkendegivelse af naboernes partsstatus pba. spørgsmålet om mulige indbliksgener. Partshøringen har derfor hovedsageligt fokuseret på dette forhold. Naboerne har i indsigelserne påpeget, at de oplever indbliksgener fra byggeriet. Efter forvaltningens vurdering, medfører byggeriet imidlertid ikke, at der opstår indblik, som er udover det eksisterende og forventelige i området. Forvaltningen har lagt vægt på, at afstanden fra byggeriet til naboejendommenes bebyggelse er ca. 7 meter. Dertil var der før ombygningen allerede altan på ejendommens 2. sal mod villa-bebyggelsen. Den nye altan på 3. sal har samme størrelse og afstand til naboejendomme som eksisterende altan på 2. sal, hvorfor indblikket ikke vurderes at være væsentligt forøget.

Andre emner i indsigelserne

I indsigelserne peger naboerne derudover på en række forhold, som de mener, forvaltningen har undladt eller fejlvurderet i sagsbehandlingen:

Emner	Indsigerne påtaler	Forvaltningens vurdering
Friareal	at ejendommens friarealprocent bliver mindre end påkrævet i dagældende kommuneplan 2011.	Forvaltningen har lagt vægt på, at friarealet kun i begrænset omfang bliver mindre end kravet i den nuværende kommuneplan.
Mangelfuld helhedsvurdering	at forvaltningens helhedsvurdering af byggeriet er mangelfuld, da forvaltningen har undladt at forholde sig til et kriterie om byggeriets samlede omfang.	Forvaltningen vurderede i 2015, at kriteriet ikke var relevant for byggetilladelsen, fordi området ikke betragtes som et tæt bebygget område. Derfor fremgik kriteriet ikke i den oprindelige byggetilladelse. Forvaltningen har siden ændret praksis og beskriver nu i byggetilladelsen, hvis kriterier ikke vurderes at være relevante for byggetilladelsen.
Servitut	at byggeriet er i strid med servituten.	Forvaltningen vurderer, at det udførte byggeri i tre etager med udnyttet tagetage, er i overensstemmelse med servituten. Forvaltningen bemærker, at det kun er muligt at regulere antallet af etager og ikke den interne sammenhæng mellem bygningens etager.
Bevaringsværdig bebyggelse	at bygningen er vurderet til bevaringskategori 4 og henviser til, at den ændrede tagform og facadekaraktoren ikke er i overensstemmelse med bevaringshensynet eller samstemmende med områdets karakter.	Hverken bygningen eller området er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan eller kommuneplanen. Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen er udført på en måde, hvor bygningen fortsat indgår i områdets bebyggelsesmæssige helhed, men i dag med et arkitektonisk mere tidssvarende udtryk. Det er ikke givet, at bygninger i bevaringskategori 4 vil blive omfattet af

		bevaringsbestemmelser i lokalplan eller kommuneplan, som det er tilfældet med bygninger i kategori 1-3.
Bygningens ydre fremtræden	at altaner og store vinduer bør afvises med byggelovens § 6D, stk. 1, som i særlige tilfælde kan bruges til at stille betingelser om en bygningsydre fremtræden.	Forvaltningen vurderer, at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Da hverken ejendom eller område er udpeget med særlige bevarings hensyn, vurderer forvaltningen, at der i sagen ikke er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1.
Byggeriets påbegyndelse	at byggeriet ikke er påbegyndt indenfor byggetilladelsens étårsfrist, og at forvaltningen har tilsidesat sin tilsynspligt.	For fordi sagsbehandlingen er genoptaget pga. klageinstansens afgørelse, kan den fornyede sagsbehandling betragtes som en igangværende lovliggørelsesproces, og derfor er det ikke længere aktuelt at forholde sig til daværende tidspunkt for påbegyndelse. Spørgsmålet om forvaltningens tilsynspligt er derfor heller ikke længere relevant.
Afslag til andre projekter	at der tidligere er givet afslag til to andre projekter på ejendommen.	Der er i forbindelse med tidligere projekter givet to afslag. Her var tagetagen udformet på anden vis, hvilket efter forvaltningens vurdering fremstod som en fuld etage og ikke en udnyttet tagetage. Ifølge servitutten må der kun opføres udnyttet tagetage og ikke fuld etage. Friarealprocenten i de tidligere afslag var også lavere end i det byggeri, der har fået byggetilladelse.

Forvaltningens samlede vurdering og videre forløb

På baggrund af den fornyede sagsbehandling og partshøring vurderer forvaltningen, at sagen er behandlet i overensstemmelse med praksis, og at der på et sagligt grundlag skal gives en ny byggetilladelse. Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at der ikke er væsentligt øget indblik for naboerne, at byggeriet fortsat vurderes at være sædvanligt for området, at servitutten er overholdt, og at bygningen efter ombygningen fortsat indgår i områdets helhed.

I den forbindelse har forvaltningen 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 stille krav om, at bygningen skal føres tilbage til oprindelig fremtræden og udtryk.

Forvaltningen vurderer således, at der ikke er andre muligheder end at give den byggetilladelse, der lovliggør det allerede etablerede byggeri. Sagens parter får mulighed for at påklage en ny byggetilladelse.

Vicedirektør
Hans Christian Karsten

Frederiksborgvej 234 efter ombygning



Skråfoto af ejendom set fra bagsiden



Ejendom set fra vejen

Området omkring Frederiksborgvej 234

- Nærmeste naboejendomme til Frederiksborgvej 234 er rødstensejendomme, men som det ses på resten af gadebilledet, findes der også ejendomme i lysere facader og i andre højder.
- Ser man på helheden i denne del af området, så er det et forskelligartet område, og Frederiksborgvej 234 skiller sig ikke væsentligt ud fra den omkringliggende bebyggelse.



De nærmeste ejendomme ved Frederiksborgvej 234 (Hvid ejendom).



Kig langs Frederiksborgvej med byggeri i forskellige udformninger.



Kig den anden vej ned af Frederiksborgvej med tankstation og højere etagebyggeri kort derfra.



Bilag 5 - Forvaltningens svar på indsigelser

I forbindelse med oplysning af byggesagen på Frederiksborgvej 234 har forvaltningen partshørt naboejendommene Frederiksborgvej 232 og Hvidkløvervej 15 og 17 i perioden fra den 9. februar 2021 - 2. marts 2021.

Forvaltningen modtog indsigelse fra etageejendommen Frederiksborgvej 232 og en samlet indsigelse fra villaejendommene Hvidkløvervej 15, 17 og 19.

A) Indsigelse fra Hvidkløvervej 15, 17 og 19

I indsigelsen bliver der argumenteret for, at tagetagen skal nedrives, bygningens oprindelige udseende skal genetableres, og hævet opholdsareal skal fjernes.

Indsigelsen angår følgende:

- 1) Øgede indbliksgener.
- 2) Reduceret friarealprocent.
- 3) Mangelfuld helhedsvurdering.
- 4) Servitutbestemmelse.
- 5) Bevaringsværdig.
- 6) Bygningens ydre fremtræden.
- 7) Påbegyndelse af byggeriet.
- 8) Øvrige.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne:

1) Øgede indbliksgener:

Indsigerne anfører, at det hævdede opholdsareal, ny altan mod haven og større vinduer giver store indbliksgener. Indsigerne henviser til, at altaner på Frederiksborgvej 232 (naboejendommen til byggeriet) ikke er orienteret mod haverne på Hvidkløvervej, og at der ikke er store vinduer på andre bygninger i 3. sals højde. Indsigerne lægger vægt på, at en altan er beregnet til ophold og dermed øger følelsen af indblik.

Forvaltningens bemærkninger: I vurderingen af, hvorvidt ombygningen af Frederiksborgvej 234 medfører væsentlige indbliksgener for naboejendommene, forholder forvaltningen sig til de indblikforhold, der eksisterede inden ombygningen. Det er i vurderingen lagt vægt, at villagrundene på Hvidkløvervej 15 og 17 samt etageejendommen på Frederiksborgvej 232 allerede før ombygningen af Frederiksborgvej 234 har været påvirket af indblik fra etagebebyggelserne på de omgivende ejendomme. Forvaltningen

26. august 2021

Sagsnummer
2021-0125583

Dokumentnummer
2021-0125583-3

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

EAN-nummer
5798009809452

henviser til, at villagrundene langs Hvidkløvervej grænser op til flere ejendomme langs Frederiksborgvej med etageboligbebyggelse i 3 etager, hvor der er opført en ny tagetage på en ud af fem bygninger. På to af etageejendommene er der på samme måde som Frederiksborgvej 234 en udnyttet tagetage. Etagebebyggelsen på nabogrundene Frederiksborgvej 232 og 236 er placeret ca. 7 meter nærmere grundene på Hvidkløvervej. Etagebebyggelsen på Frederiksborgvej 234 er placeret mere end 16 m fra naboskel mod hvidkløvervej, og inden ombygningen var der en eksisterende altan på 2. sal i gavlen, der vendte mod grundene på Hvidkløvervej.

Med ombygningen på den eksisterende etagebebyggelse sker der et forøget indblik ved etablering af tagetage, kviste og altaner samt det hævede opholdsareal i haven 1,3 meter over terræn og 2,5 meter fra naboskel. Forvaltningen vurderer imidlertid, at det forøgede indblik er meget begrænset henset til afstanden til nabogrunde og -bebyggelse, det hævede opholdsareals begrænsede højde og begrænsede brug, og til eksisterende indblikforhold allerede før ombygningen. På den baggrund vurderer forvaltningen, at byggeriet ikke har medført væsentligt forværrede indbliksgener for naboerne.

2) Reduceret friarealprocent:

Indsigerne kritiserer, at ejendommens friarealprocent på 47 er mindre end det påkrævede krav på 60 i dagældende kommuneplan 2011. Indsigerne refererer til to tidligere afslag, hvor friarealprocenten ville blive reduceret, hvilket indgik i forvaltningens vurdering og begrundelse for begge afslag. Indsigerne anfører, at forvaltningen skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse (planlovens § 12), og mener ikke det er sket i denne sag. Indsigerne stiller sig også undrende overfor, hvordan et hævet opholdsareal kan bibringe kvaliteter, som et areal på terræn ikke kan.

Forvaltningens bemærkninger: Den hjemviste byggetilladelse fra 2015 blev behandlet efter kommuneplan 2011, som fastlagde, at friarealprocenten skulle være 60. Kommuneplanens rammebestemmelse for området blev ændret med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 (Kp15), som fastlagde en friarealprocent på minimum 50. Rammebestemmelsen fra Kp15 er videreført i Kp19, hvor friarealprocenten fortsat er minimum 50.

Seneste kommuneplan (Kp19) er gældende fra vedtagelsestidspunktet, og det er den kommuneplan, som forvaltningen administrerer efter i den fornyede byggesagsbehandling.

Kommuneplanen har modsat lokalplaner ikke direkte virkning overfor borgere og virksomheder. I byggesagsbehandlingen indgår kommuneplanens rammebestemmelser som vejledning om det, der er tilstræbt eller sædvanligt i området. Kommuneplanens minimumskrav til friarealprocent er derfor kun vejledende, og forvaltningen kan efter skønsmæssig afvejning af, om der er tilfredsstillende friareal på ejendommen tillade efter byggelovgivningen, at friarealprocenten er mindre end 50.

Forvaltningen har konkret vurderet, at ejendommens friareal indeholder et tilfredsstillende opholdsareal, og at det hævede opholdsareal er et

attraktivt supplement, der tilfører ejendommen kvalitet i form af blandt andet varierede muligheder for udendørs ophold.

Der har ikke været grundlag for at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3, henset til den begrænsede fravigelse af kommuneplanens friarealkrav og til, at anvendelsen til bolig er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. I og med, at ombygningen allerede er udført, er der i øvrigt tale om et eksisterende lovligt forhold efter planloven, hvorfor forbudsbestemmelsen ikke vil kunne anvendes til at kræve den allerede udførte ombygning fjernet.

3) Mangelfuld helhedsvurdering:

Indsigerne mener, at forvaltningens helhedsvurdering af byggeriet er mangelfuld, da forvaltningen har undladt at forholde sig til et kriterium, hvor byggeriets samlede omfang skal vurderes i forhold til tilstødende arealer og bebyggelse (dvs. fra tætbebygget til mere åben bebyggelse). Det kaldes 'sammenstødstilfælde'. Kriteriet er et ud af seks kriterier, som forvaltningen skal vurdere byggeriet ud fra i helhedsvurderingen efter bygningsreglementet. Indsiger mener, at kriteriet er relevant, da en tagetage blandt andet vil medføre øget indblik i private haver.

Indsiger henviser til en anden sag, hvor forvaltningen har inddraget kriteriet i helhedsvurderingen. Indsiger mener, at etablering af ny tagetage på Frederiksborgvej 234 skal helhedsvurderes efter samme kriterium.

Forvaltningens bemærkninger: I forbindelse med byggetilladelsen i 2015 blev det vurderet, at kriteriet ikke var relevant at inddrage, da ombygningen ikke kunne betragtes som et forhold, der ville bryde med områdets bebyggelsesmæssige helhed. Områdets boligbebyggelser i 3-4 etager kan efter forvaltningens vurdering ikke betragtes som et tæt bebygget område. Tilbygningen af en tagetage med beboelse på 3. sal vurderes i øvrigt sædvanligt for den pågældende side af Frederiksborgvej, som overvejende består af etageboligejendomme i 3-4 etager.

I 2015 skrev forvaltningen ikke ind i vores begrundelse, hvis vi fandt, at et af kriterierne i helhedsvurderingen ikke var relevant. I den konkrete sag havde forvaltningen således forholdt sig til kriteriet, men begrundelsen fremgik ikke af afgørelsen. Den praksis er ændret siden, så alle kriterier og begrundelser for relevans i dag fremgår af afgørelserne.

4) Servitutbestemmelse og anvendelse af planlovens § 43:

Indsigerne mener, at byggeriet er i strid med en på ejendommen tinglyst servitut om, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage, hvor der ikke må indrettes selvstændig beboelse i tagetagen, og henviser til to tidligere afslag til byggeri på ejendommen. De nævnte to afslag begrundede forvaltningen med, at det ansøgte var servitutstridigt. Indsigerne mener, at der er væsentlig forskel på, om bygningerne oprindeligt var opført med tagetage, eller om tagetagen opføres efterfølgende. Indsigerne ønsker, at forvaltningen forholder sig

konkret til den nye tagetage på Frederiksborgvej 234 og sammenligner med eksisterende tagetage på Frederiksborgvej 220 og 236.

Forvaltningens bemærkninger: Der er den 19. juli 1920 tinglyst en servitut på ejendommen, der blandt andet har bestemmelser om, at bebyggelse må opføres i 3 etager med udnyttet tagetage. Servituten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men at der må indrettes kvistværelser.

Ifølge servituten må der opføres byggeri i tre etager med udnyttet tagetage. De to tidligere afslag er givet til projekter, hvor tagetagen var udformet på anden vis, der efter forvaltningens vurdering fremstod som en fuld etage i strid med servituten. I byggetilladelsen fra 2015 vurderede forvaltningen, at bygningen fremstår som en bygning i tre etager med udnyttet tagetage, hvilket er sædvanligt i området og i overensstemmelse med servituttens bestemmelser om etageantal. Den udførte ombygning vurderes fortsat at være i overensstemmelse med servituten.

Det fremgår desuden af servituten, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen. Forvaltningens servitutadministration er begrænset til håndhævelse af forhold, der kan optages lokalplanbestemmelser om. Det er udtømmende oplyst i planlovens § 15, stk. 2, hvad der kan reguleres i en lokalplan. Forvaltningen bemærker, at der i en lokalplan ikke kan fastlægges, hvordan den interne sammenhæng i de enkelte boliger skal være i en etageejendom. Forvaltningen kan derfor ikke stille krav om, at en del af en bygnings boliger skal være sammenhængende fx i to etager, hvorfor forvaltningen ikke kan håndhæve servituttens bestemmelse om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen. Beboelse i tagetagen kan således ikke håndhæves med planlovens § 43, da planlovens § 43 alene kan bringes i anvendelse, hvis det er et forhold, der kan reguleres i en lokalplan.

Forvaltningen vurderer ikke, at tidspunktet for etablering af tagetage på forskellige bygninger i området har nogen betydning for sagsbehandlingen i den konkrete sag. Den forskel, der er på den nye tagetage i denne sag i forhold til de tagetager, der er opført på andre bygninger i området, er alene udtryk for, at de forskellige tagetager er opført på en måde, der i forhold til opførelsetidspunktet er tidssvarende.

5) Bevaringsværdighed og byggelovens § 6D, stk. 1:

Indsiger mener, at forvaltningen skal gøre brug af byggelovens § 6D, stk. 1, som i særlige tilfælde kan bruges til at stille betingelser om en bygnings ydre fremtræden (æstetisk udtryk) for at bevare ejendommens ydre fremtoning med røde mursten og tagform. Indsiger henviser til bydelsatlasset for området (beskrivelse af karakteristika og bevaringsværdier i området, at ejendommen har SAVE-værdi 4 (middel), og henviser til lokalplan nr. 243, som er gældende på modsatte side af Frederiksborgvej (Gælder ikke for Frederiksborgvej 234).

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for at stille vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1.

Bestemmelsen kan ikke i sig selv anvendes til at nægte etablering af tagetage på Frederiksborgvej 234. Det bemærkes i øvrigt, at både Frederiksborgvej 236 og 228 er opført med udnyttet tagetage.

Bestemmelsen giver mulighed for, at der i en byggetilladelse kan blive stillet vilkår om, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Kommunen får derved mulighed for at sikre, at et områdes arkitektoniske sammenhæng og helhed opretholdes. Ved nyere bebyggelse forudsætter anvendelse af bestemmelsen imidlertid, at områdets helhed er planlagt, eller området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhed, der enten er udpeget og beskrevet, eller at kommunen vurderer, at der henset til bygningen eller omgivelserne er grundlag for at stille vilkår om bygningens ydre fremtræden.

Forvaltningen har vurderet, om ombygningen kan reguleres med kommuneplanens retningslinjer for byggesagsbehandling af bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen bemærker, at ejendommen på Frederiksborgvej 234 ikke indgår i de områder, der i kommuneplanen er udpeget som områder med "bevaringsværdige bebyggelser". Det kan derfor ikke sagligt begrundes, at bygningen indgår i en særlig arkitektonisk helhed.

SAVE-værdi er angivelser til brug for kommuneplanens udpegning af bevaringsværdig bebyggelse (kategori 1 - 3) og har særlig betydning i udarbejdelsen af lokalplaner. Typisk vil de bygninger, der er udpeget i kommuneplanen, blive omfattet af konkrete bevaringsbestemmelser i lokalplaner, der nærmere regulerer, hvordan evt. ombygninger skal udføres. Dette er ikke givet for bygninger med SAVE-værdi 4, hvorfor ejendommen på Frederiksborgvej 234 er ikke udpeget som bevaringsværdig.

Området har heller ikke en planlagt eller reel helhedskarakter, der giver grundlag for anvendelse af bestemmelsen ved krav til fx efterisolering om, at facaden ikke måtte ændre materialekarakter. Med de udførte facadeændringer fremstår bygningen med pudset overflade og vinduer og altaner, der i karakter og udtryk er mere tidssvarende end de 4 øvrige bygninger, der er opført vinkelret på Frederiksborgvej. Facadebehandling f.eks. puds eller maling af hele eller dele af facaden er karakteriseret som vedligeholdelsesarbejde, der ikke kræver byggetilladelse, hvorfor byggelovens § 6D, stk. 1, ikke kan finde anvendelse.

Frederiksborgvej 234 er desuden ikke nærmere beskrevet i bydelsatlasset fra 1991. Det fremgår af bydelsatlasset, at der er 1007 bygninger i området i bevarings-kategori 4. Den næststørste kategori er kategori 5. Der er 660 bygninger i kategori 5. Bygninger med kategori 4 er ikke en sjældenhed i området, og dertil fremstod Frederiksborgvej 234 før ombygningen ikke umiddelbart med åbenlyse bevaringsmæssige kvaliteter.

Forvaltningen vurderer, at bygningen indgår med udnyttet tagetage i en god helhedsvirkning og er placeret vinkelret på Frederiksborgvej. Det fremhæves, at bygningen på Frederiksborggade 234 ikke er højere end nabobygningen på Frederiksborgvej 236 eller andre bygninger med samme antal etager i området. Bygningen på Frederiksborgvej 234 fremstår efter ombygningen som nyopført og tidstypisk, og i størrelse, placering på grunden og overordnet karakter er bygningen efter forvaltningens vurdering tilpasset omgivelserne.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at Byggeklageenheden i sin afgørelse om hjemvisning af byggetilladelsen den 3. april 2020 har taget stilling til klagers indsigelse vedr. kommunens manglende anvendelse af byggelovens § 6D, stk. 1. Byggeklageenheden udtaler, at der ikke er grundlag for at kritisere, at kommunen i den konkrete sag ikke har stillet vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1, da den ikke finder, at kommunen har inddraget usaglige hensyn.

6) Altaner og store vinduer:

Indsigerne mener, at altaner og store vinduer bør afvises med byggelovens § 6D, stk. 1. Indsigerne henviser til to andre ansøgninger om altaner i området, hvor forvaltningen har benyttet § 6D. Indsigerne vil gerne have konkretiseret, hvordan en altan med glasværn er tilpasset bygningens oprindelige udtryk og området som helhed.

Indsiger henviser til kommunens retningslinjer for opsætning af altaner (fra 2016, revideret i 2018 og 2021) med hensyn til indblik og altaner på bevaringsværdig bebyggelse.

Indsiger ser gerne, at stadsarkitekt inddrages i vurderingen af projektet.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen vurderer, at der heller ikke er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1, til at regulere altaner og vinduer i sagen om Frederiksborgvej 234.

I forhold til vurderingen af bygningens ydre fremtræden med ombygningen er det forvaltningens vurdering, at bygningen i sig selv fremstår som en arkitektonisk helhed, og at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Altanerne på Frederiksborgvej 234 skal ikke tilpasses bygningens oprindelige udtryk, men derimod passe til bygningens ændrede ydre fremtræden. Det er i øvrigt et typisk krav ved etablering af altaner på en ejendom, at disse skal være ens og tilpasset bygningens arkitektoniske karakter. Forvaltningen har således ikke overset, at eksisterende altan ombygges, så bygningens tre altaner udføres ens.

I byggesagerne om udskiftning af altaner på Frederiksborgvej 230 og 232 fra 2012 har forvaltningen reguleret opsætningen af nye altaner med byggelovens § 6D, stk. 1, da det alene var altanerne, der blev søgt udskiftet, og der blev i byggetilladelsen stillet vilkår om altanernes udførelse. I 2019 gav forvaltningen afslag til nye altaner på samme ejendom, da altanerne var ansøgt med 1 ½ m dybde opsat i et relativt smalt rum mellem bygningerne og nabobygning på naboejendommene Frederiksborgvej 230 og 232.

Efter forvaltningens vurdering kan byggesagerne på Frederiksborgvej 230 og 232 ikke sammenlignes med byggeprojektet på Frederiksborgvej 234. Byggeriet på Frederiksborgvej 230-232 omhandlede udskiftning af eksisterende altaner til større altaner, hvorfor forvaltningen stillede vilkår om udformning af de nye altaner efter byggelovens § 6D, stk.1, så de var i overensstemmelse med bygningens karakter. Ved ombygningen på Frederiksborgvej 234 svarer de nye altaner størrelses- og afstandsmæssigt til eksisterende altan.

Med hensyn til altanretningslinjerne for altaner og tagterrasser, handler disse i forhold til indblik primært om den situation, der opstår, når en altan opsættes på en facade ved bygninger, der er sammenbygget i skel i de situationer, hvor det er muligt at kigge ind ad vinduer i naboejendommen fra altanen. Det er dette indblik, altanretningslinjerne forudsætter en nærmere redegørelse for. Forvaltningen forudsætter derfor typisk opsætning af indbliksskærm, hvis en altan opsættes i nærheden af naboskel for at hindre, at der opstår indbliksgener. Altanretningslinjerne var ikke vedtaget i 2015, da der blev givet byggetilladelse til ombygningen. Forvaltningen bemærker, at ejendommen på Frederiksborgvej 234 ikke sammenbygget med naboejendommen.

7) Påbegyndelse af byggeriet:

Indsiger mener, at forvaltningen ikke har opfyldt sin tilsynspligt, idet forvaltningen er gjort opmærksom på, at byggeriet er påbegyndt efter den periode, hvor byggetilladelsen er gyldig.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen bemærker, at Byggeklageenheden har forholdt sig til indsigers klage over byggeriets påbegyndelsestidspunkt og har ud fra sagens oplysninger vurderet, at fristen i byggelovens § 16, stk. 10, er overholdt og henviser til, at den tidligere ejer har oplyst hvilke arbejder, der var igangsat inden frist for igangsættelse, som udløb den 5. februar 2016, samt årsagen til, at de søgte udsættelse.

Byggeriet er imidlertid uden gyldig byggetilladelse, fordi byggetilladelsen fra 2015 af andre grunde er ophævet af Byggeklageenheden. Af den grund er det ikke længere aktuelt at forholde sig til daværende tidspunkt for påbegyndelse. Der er desuden en igangværende lovliggørelsesproces i og med, at forvaltningen har genoptaget sagsbehandlingen som følge af hjemvisningen, hvorfor spørgsmålet om forvaltningens tilsynspligt ikke længere er relevant.

8. Øvrige:

Indsiger henviser til økonomiske aspekter forbundet med forvaltningens afgørelse.

Indsiger spørger ind til et møde, som ikke er ført til notat. Indsiger mener, at der kan have fundet uformelle drøftelser sted, og at der kan være usaglige hensyn, der ligger bag forvaltningens afgørelse fra 2015.

Indsiger oplyser, at hvis forvaltningen giver ny byggetilladelse, vil denne blive påklaget igen, og hele sagen vil blive sendt til Ombudsmanden.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen kan ikke lovligt inddrage økonomiske betragtninger i myndighedsbehandlingen af en byggesag, Forvaltningen kan alene behandle forhold, herunder inddrage lovlige hensyn, der er omfattet af plan- og byggelovgivningen.

Det omtalte møde er afholdt i forlængelse af afslag i 2014 og var af vejledende karakter i forhold til det skriftlige afslag, som indeholdt flere anvisninger på forhold, som et evt. revideret projekt skal indeholde redegørelser for. I forbindelse med et afslag og efter ønske fra ansøger kan forvaltningen afholde et fysisk møde, hvor grundlaget for afgørelsen afklares. Forvaltningen har ikke udarbejdet et mødenotat, da mødet ikke har bidraget med nye oplysninger til sagen, som var afgørende for sagens afgørelse. Dette er efter reglerne om notatpligt.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til, at indsigelserne vil påklage den afgørelse, der senere vil blive truffet i byggesagen, eller at indsigerne vil indbringe sagen for Ombudsmanden.

B) Indsigelse fra ejer af Frederiksborgvej 236

Ejer er kritisk overfor byggeriet og anfører i sin indsigelse, at byggeriet har medført gener for lejere i ejendommen.

Indsigelsen omfatter følgende punkter:

- 1) Øgede indbliksgener til fælles friareal samt terrasse tilhørende lejlighed i stueetagen.
- 2) Reducerede lysforhold i boliger og på terrasse på terræn mod Frederiksborgvej 234.
- 3) Øget trafikstøj pga. ændret støjreflektion fra efterisoleret facade på Frederiksborgvej 234.
- 4) Bygningen er ikke arkitektonisk tilpasset området og facaden er misfarvet.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne:

1) Øgede indbliksgener mellem Frederiksborgvej 234 og 236:

Ejer oplyser, at de som udlejere har modtaget adskillige henvendelser fra lejere, der oplever byggeriet negativt. Frederiksborgvej 234 er en udlejningsejendom, og indsiger mener, at der kan opstå situationer, hvor oplevelsen af indblik kan være meget intensivt, da samtlige beboere på ejendommen har adgang til det hævede opholdsareal og derfra har frit indblik til fælles friareal på Frederiksborgvej 236.

Forvaltningens bemærkninger: Begge ejendomme er opført som etageboligejendomme og indrettet med lejeboliger, hvor friarealet er indrettet til fælles opholdsareal. Bygningen på Frederiksborgvej 236 er ca. 7 m længere end etageboligbygningen i 3 etager med tagetage på Frederiksborgvej 234.

Et opholdsareal ved en etageboligbebyggelse, der anvendes af alle ejendommens beboere, har typisk en anden karakter og oplevelse af privathed end en privat have. Den enkelte har ikke haven for sig selv, og må forholde sig til, at både andre beboere og deres evt. gæster også vil anvende arealet.

Allerede før ombygningen var der eksisterende indblikforhold, og med etablering af udnyttet tagetage er der forøget indblik. Det forøgede indblik til naboejendommen med etagebebyggelsen er imidlertid begrænset henset til allerede eksisterende indblik før ombygningen.

Forvaltningen vurderer, at tagetagen, altaner og hævet opholdsareal på Frederiksborgvej 234 ikke medfører væsentligt forværrede indbliksgener.

2) Reducerede lysforhold:

Indsiger anfører, at byggeriet vil medføre reducerede lysforhold i boliger og på terræn. Dertil vil det hævede opholdsareal og en evt. afskærmning, som er opført vest for ejendom, medføre, at friarealerne på Frederiksborgvej 236 vil henligge i skygge.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen kan ikke afvise, at tagetagen, der er opført med tagflade og kviste orienteret mod Frederiksborgvej 236 har medført en meget begrænset reduktion af lysforholdene, men en evt. reduktion vurderes at være begrænset og i øvrigt svare til, hvad der må forventes i et område, hvor kommuneplanen fastsætter rammen for bygningshøjden på op til 20 meter, når den eksisterende afstand på ca. 8,5 mellem bygningerne opretholdes.

3) Øget trafikstøj:

Indsiger mener, at den ændrede facade vil medføre støjreflektion og dermed øget trafikstøj.

Forvaltningens bemærkninger: Trafikstøj kan være et forhold, der medfører, at de boliger, der er påvirket af høje grænseværdier, skal støjisoleres. Det er ikke et forhold, som forvaltningen kan inddrage i behandling af en tilladelse til efterisolering af en facade. Forvaltningen vurderer, at et ændret facademateriale ikke kan medføre en afgørende ændring af oplevelsen af trafikstøj mellem Frederiksborgvej 234 og 236.

4) Manglende arkitektonisk tilpasning:

Indsiger mener ikke, at bygningen er arkitektonisk tilpasset området og at den pudsede facade er misfarvet.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen vurderer, at der ikke er grundlag for at kræve bygningen bevaret som oprindeligt opført. Ejendommen er ikke omfattet af en by- eller lokalplan, der regulerer evt. ændring af eksisterende bebyggelse. Forvaltningen har derfor begrænsede muligheder for at stille krav til bygningens visuelle fremtræden.

Forvaltningen kan ikke med byggeloven regulere forhold omkring bygningsvedligeholdelse eller farvevalg ved evt. maling af facaden. Der henvises til forvaltningens bemærkninger om byggelovens § 6D, stk. 1, ovenfor i afsnit A5 og A6.

Fra: Andreas Keil (Borgerrepræsentationen) <Andreas_Keil@kk.dk>

Sendt: søndag, september 26, 2021 10:42 AM

Til: Charlotte Piepgras Frandsen; Søren Wille; Borgmesteren TMF; Ninna Hedeager Olsen (Borgerrepræsentationen)

Cc: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen); Rune Dybvad (Borgerrepræsentationen)

Emne: Spørgsmål vedr. Frederiksborgvej 234

Til forvaltningen angående [Frederiksborgvej 234](#)

I forhold til sagen om [Frederiksborgvej 234](#) har jeg nogle uddybende spørgsmål til forvaltningen, da der er flere forhold, der undrer mig efter at have læst partshøringen fra klagerne igennem. Der gives to afslag inden, at der gives byggetilladelse den 5. februar 2015.

Ved første afslag på den ekstra etage af 28. maj 2014 skriver forvaltningen:

'Ifølge Kommuneplan 2011 er ejendommen placeret i et B3-område for boliger. For B3-områder gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 110, maksimal højde på 24 m og friarealprocent på mindst 60 for boliger og 10 for erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m². Jf. vore beregninger udgør det nuværende friareal ca. 55 % af ejendommens etageareal. Yderligere bebyggelse af ejendommen vil altså ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.'

Ved afslag 21. oktober 2014 skriver forvaltningen, at den ikke kan acceptere et fald i friarealprocenten fra 55 til 44:

'Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke overholder eller imødekommer det tilstræbte i området, idet servitutten og kommuneplanens rammer er udtryk for det, der er tilstræbt for området.'

Bemærk formuleringerne: *'Servitutten og kommuneplanens rammer er udtryk for det tilstræbte for området'* samt *'yderligere bebyggelse af ejendommen vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer'*.

Servitutten lyder således:

'På ejendommen må kun opføres en beboelsesbygning med højst 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse.'

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den først håndhæver servitutten, men ved byggetilladelse af 5. februar 2015 alligevel godkender et fjerde beboelseslag med selvstændig beboelse i direkte strid med servitutten?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den går fra *'ikke at kunne acceptere yderligere bebyggelse af ejendommen'* på grund af et markant fald i friarealprocenten til pludselig at godkende en ekstra tagetage med den konsekvens, at friarealprocenten falder fra 55 procent til 47 procent?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den først håndhæver kommuneplanens rammer for friarealprocent for efterfølgende at se stort på dem?

I byggetilladelse af 5. februar 2015 er der kun nævnt ét argument for at tillade byggeriet: At der er to andre bygninger i servitutområdet, som også har fået indrettet loftsrum til beboelse. I partshøringen har klager taget billeder af de to bygninger, som der henvises til i byggetilladelsen som "tilsvarende". De er her (først [Frederiksborgvej 222](#) og så [Frederiksborgvej 236](#)):



Som det fremgår af billederne er der enorm forskel på en inddraget loftsetage (de røde bygninger, [Frederiksborgvej 222](#) og [Frederiksborgvej 236](#)) med små gavlvinduer og så en nybygget etage med panoramavinduer og glasaltaner (den hvide bygning, [Frederiksborgvej 234](#)). Vil forvaltningen forklare, hvorfor den i sagsbehandlingen slet ikke har forholdt sig til altanerne og panoramavinduerne, selvom de betyder, at bygningen har et markant anderledes udtryk i det fjerde beboelseslag (som jo skal ligne et inddraget loftsareal)?

Synes forvaltningen, at det fjerde beboelseslag på [Frederiksborgvej 234](#) ligner et inddraget loftsareal?

Det fremgår også af klagerens partshøring, at bygherrens arkitekt har et møde med forvaltningen kort før han sender sin tredje ansøgning, som fører til byggetilladelsen af 5. februar 2015.

Mødet er ikke ført til notat. Som forklaring på, hvorfor det ikke er sket, skriver TMF i et svar til klager i sagen:

“Vi skal hertil bemærke, at notatpligten ikke finder anvendelse i de tilfælde, hvor der ved en samtale, et møde eller andet ikke fremkommer nye og væsentlige oplysninger til en sag, der er af betydning for sagens afgørelse, eller hvis der under samtalen eller mødet alene fremkommer oplysninger, der allerede findes på sagen”.

Kan forvaltningen finde ud af, hvem der var med til mødet, hvornår det fandt sted, og hvad mødet handlede om?

Kan forvaltningen oplyse om man udelukkende udvekslede eksisterende oplysninger, og hvis ja, hvad er så grunden til, at man holder et møde, hvis ikke det bibringer sagen noget nyt?

Efter mødet slækker TMF på sine krav og undlader at håndhæve servitut og kommuneplan jævnfør de to afslag af 28. maj 2014 og 21. oktober 2014. Finder forvaltningen det sandsynligt, at det slet ikke blev drøftet, hvordan ansøgningen skulle se ud for at blive godkendt og hvilke muligheder, der var for at slække på kravene til bygherre?

Jeg har også nogle spørgsmål angående bygningens bevaringsværdi.

Det fremgår af den partshøring, vi har modtaget af klagerne, at bygningen er bevaringsværdig efter SAVE-kategori 4. I kommuneplan 2011 (som denne sag vedrører) står der om bevaringsværdien 4:

‘Københavns Kommune har valgt i praksis at vurdere kategori 4 på linje med 1, 2 og 3, når SAVE-vurderingerne bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen’.

SAVE-kategori 1-3 er den højeste kategori for bevaringsværdige bygninger!

Derudover fremgår det med reference til det gældende bydelsatlas og kommunens egne retningslinjer, at man ikke må efterisolere udvendigt på bevaringsværdige bygninger, ligesom der er strenge æstetiske krav til nye altaner, så det passer til arkitekturen og den tidsperiode, som bygningerne er fra.

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den i den hidtidige sagsbehandling ikke har gjort sig æstetiske overvejelser i forhold til:

1. At beklæde en bevaringsværdig, rød muret bygning med Rockwoolbats og male den hvid?
2. At godkende nye gennemsigtige glasaltaner og panoramavinduer på en bygning fra 1934?
3. Hvordan det det pudsede, hvide look med glasaltaner i øvrigt passer med områdets historiske og udelukkende murede byggeri på Frederiksborgvej (fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg) fra 1920'erne og 1930'erne?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den - i forbindelse med en ansøgning om nye altaner fra nabobygningen ([Frederiksborgvej 232](#)) i 2012 hvor samme bygningsreglement og kommuneplan gjaldt - håndhævede Byggelovens §6 D om æstetiske krav for at sikre sig, at altanerne passede ind i områdets arkitektur med 'stokkebebyggelser fra 1930'erne'. [Hvorefter Frederiksborgvej 234 i 2015](#) får lov til at efterisolere en muret bygning, male den hvid og sætte glasaltaner op?

Vil forvaltningen i øvrigt redegøre for, hvordan en altanansøgning kan godkendes på baggrund af én sætning i ansøgningsmaterialet, hvor der står: "På nordfacaden etableres der balkoner fra de nye lejligheders køkken/opholdsrum'.

Hvorfor har forvaltningen ikke vurderet altanerne?

Er der andre tilfælde, hvor forvaltningen har accepteret og godkendt så kortfattede altanansøgninger på bevaringsværdige bygninger?

Det fremgår også af sagen, at TMF i det første svar til klager - som har klaget over indbliksgener - i 2017 skriver følgende om de nye altaner i den nybyggede etage.

"Altaner vurderer vi ikke er et forhold, der medfører forværrede indbliksgener i forhold til de vinduer, der normalt er/har været på de facader, hvor der etableres altaner". (TMF's svar på klage af 12. september 2017)

Det skal i den sammenhæng understreges, at etagen IKKE fandtes i forvejen, så der har slet ikke været et vindue før. Men ligegyldigt hvad:

Er det forvaltningens holdning over for borgere, at altaner IKKE giver øgede indbliksgener i forhold til vinduer (eller en etage, som ikke eksisterede i forvejen)?

Hvorfor giver forvaltningen den slags nonsens-svar til borgerne?

Derudover fremgår det af det materiale, der er sendt til os politikere af klagerne, at bygherre har bygget uden gyldig byggetilladelse. Dermed er byggeriet ulovligt. Byggetilladelsen af 5. februar 2015 var gældende i et år og udløb altså 5. februar 2016. Netop den 5. februar 2016 skriver ejendommens ejers arkitekt til kommunen og beder om udsættelse af byggetilladelsen, fordi de ikke er gået i gang. Da han får nej den 26. februar 2015, hævder han pludselig, at han var gået i gang 1. februar 2016. Altså er det en tilståelsessag, at han er gået i gang for sent. Reelt går byggeriet ifølge partshøringen fra klagerne først i gang i april 2017.

Hvorfor har forvaltningen ikke løftet sin tilsynspligt?

Betragter forvaltningen på den baggrund byggeriet som lovligt opført?

Hvorfor/hvorfor ikke?

Har forvaltningen undersøgt bygherres dokumentation for, at han gik i gang rettidigt?

Hvis ja, hvad var konklusionen.

Hvis nej, hvorfor er det ikke blevet undersøgt eftersom, det er blevet påpeget af klagerne i sagen?

Afslutningsvis vil jeg bede forvaltningen om at se rækken lejlighedskomplekser på Frederiksborgvej fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. Alle er murede byggerier først i gul og siden i rød. Alle lejlighedskomplekser på hele vejen er med på billederne, der er vedhæftet.

Vil kommunen konkretisere, hvad det er, der gør, at [Frederiksborgvej 234](#) 'svarer til det tilstræbte for området' som det er formuleret i helhedsvurderingen i byggetilladelsen af 5. februar 2015?

Afslutningsvis vil jeg bede forvaltningen om at se rækken lejlighedskomplekser på Frederiksborgvej (se bilag 1) fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. Alle er murede byggerier først i gul og siden i rød. Alle lejlighedskomplekser på hele vejen er med på billederne, der er vedhæftet.

Bilag 1



Bilag 1





Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Svar på spørgsmål om Frederiksborgvej 234

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sag til orientering om Frederiksborgvej 234 har Andreas Keil (A) stillet spørgsmål om forvaltningens behandling af byggesagen. Spørgsmålene berører forskellige emner i sagsbehandlingen. Herefter følger besvarelsen.

Forvaltningen henviser også til bilaget "Forvaltningens svar på indsigelser", til dagsordenspunktet om samme sag, der behandles i Teknik- og Miljøudvalget mandag den 4. oktober. Her er der nogle mere uddybende besvarelser af lignende spørgsmål, der også er blevet stillet i forbindelse med naboernes indsigelser.

Friarealprocent

Forvaltningen har tidligere givet afslag til to andre projekter på ejendommen. I de to tidligere projekter var friarealprocenten lavere end i det byggeri, der har fået byggetilladelse.

Før byggeriet var friarealprocenten 55 %, som med projektets gennemførelse reduceres til 47 %. Forvaltningen lagde vægt på, at beboernes mulighed for udendørs ophold blev væsentligt forbedret med det hævede opholdsareal på den overdækkede del af parkeringsarealet. Kravet til friareal ændres fra 60 % i kommuneplan 2011 til 50 % i kommuneplan 2015 og 2019. Forvaltningen vil i genbehandlingen lægge vægt på, at friarealet kun i begrænset omfang bliver mindre end kravet i den nuværende kommuneplan.

Kommuneplanens minimumskrav til friarealprocent er vejledende, og forvaltningen kan i nogle tilfælde tillade, at friarealprocenten bliver mindre end kommuneplanens krav. I de tilfælde, hvor et projekt ikke opfylder friarealkravet, afvejer forvaltningen udearealets kvalitet og omfang og vurderer, om friarealet er udført på en måde, der kompenserer for et reduceret areal. I den konkrete sag har forvaltningen vurderet, at det hævede opholdsareal udgør et attraktivt supplement, der tilfører ejendommen kvalitet bl.a. i form af varierede muligheder for udendørs ophold. Derfor har forvaltningen godkendt en lidt lavere friarealprocent.

Servitut og udnyttet tagetage

De to tidligere afslag er givet til projekter, hvor tagetagen var udformet på anden vis, der efter forvaltningens vurdering fremstod som en fuld etage, hvilket er i strid med servituttens bestemmelser om antal etager, idet tagetagen indordner sig og ikke fremstår som en fuld etage.

Forvaltningen kan imidlertid ikke med planloven administrere servitutbestemmelsen om intern sammenhæng mellem bygningens etager. Derfor kan forvaltningen ikke håndhæve bestemmelsen om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen.

Møde forud for byggetilladelse i 2015

29-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 5155

Dokumentnummer i F2
406890

Sagsnummer i eDoc
2021-0284801

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Det sker ofte, at forvaltningen i forbindelse med et afslag og efter ønske fra ansøger afholder et møde, hvor grundlaget for afslaget afklares. Det er også tilfældet i den tidligere sag. Det omtalte møde er afholdt mellem forvaltningen og ansøger i Teknik- og Miljøforvaltningens lokaler i Njalsgade 13, i forlængelse af afslaget i 2014. Mødet var af vejledende karakter i forhold til den skriftlige afgørelse. På den måde får ansøger et uddybende grundlag for at udarbejde en evt. fremtidig ansøgning. I afslaget fra 2014 beskriver forvaltningen også, hvad et evt. revideret forslag skal indeholde. Forvaltningen har altså forud for det fysiske møde redegjort for kravene i et tilpasset projekt.

I dag holder forvaltningen også tilsvarende møder – såkaldte forhåndsdialogmøder – forud for ansøgninger, for at vejlede ansøger om rammer og regler på den opgældende ejendom. Mødet forud for byggetilladelsen i 2015 kan sammenlignes med et sådant vejledende møde.

Forvaltningen har ikke udarbejdet et mødenotat, da mødet ikke har bidraget med nye oplysninger til den afsluttede sag, som var afgørende for sagens afgørelse. Dette er efter reglerne om notatpligt, men det er imidlertid en beklagelig fejl, at mødet ikke er registreret på sagen med flere informationer om mødet. I dag registrerer forvaltningen altid møder af den type i sagens sagslog, hvor mødedato og mødedeltagere vil fremgå, ligesom der ofte tages referat.

Der er således ikke tale om, at forvaltningen har stillet færre krav og anvist ansøger om det konkrete projekt. Der ligger heller ikke usaglige hensyn bag forvaltningens afgørelse fra 2015.

Bevaringsværdig bebyggelse og området

Hverken bygningen på Frederiksborgvej 234 eller området er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan eller i kommuneplanen.

Med hensyn til SAVE-kategorien, er det bygninger med SAVE-vurdering 1-3, der udpeges som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen. Det er ikke givet, at bygninger i bevaringskategori 4 vil blive omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan eller kommuneplan.

Da hverken den aktuelle ejendom eller området er udpeget med særlige bevaringshensyn, er der efter forvaltningens vurdering ikke sagligt grundlag for at stille særlige vilkår om bygningens ydre fremtræden. Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen er udført på en måde, hvor bygningen fortsat indgår i områdets bebyggelsesmæssige helhed, men i dag med et arkitektonisk mere tidssvarende udtryk.

Hvis ejer i stedet havde søgt om nedrivning og opførsel af ny bygning, så ville en ny bygning kunne opføres, så den var tilsvarende Frederiksborgvej 234 efter ombygningen. Eneste mulighed for at nægte en nedrivning ville være, hvis det var muligt at udarbejde en bevarende lokalplan, hvilket ikke har været på tale i den aktuelle sag.

Altaner og vinduesstørrelser

Efter forvaltningens vurdering kan byggesagerne på Frederiksborgvej 232 ikke sammenlignes med byggeprojektet på Frederiksborgvej 234. Byggeriet på Frederiksborgvej 232 omhandlede udskiftning af eksisterende altaner til større altaner, hvorfor forvaltningen stillede vilkår om udformning af de nye altaner efter byggelovens § 6D, stk.1, så de var i overensstemmelse med bygningens karakter.

Ved ombygningen på Frederiksborgvej 234 har forvaltningen vurderet altanerne på baggrund af det samlede ansøgningsmateriale (inkl. tegninger). De nye altaner svarer størrelses- og afstandsmæssigt til eksisterende altan. Dertil skal altanerne på Frederiksborgvej 234 ikke tilpasses bygningens oprindelige udtryk, men derimod passe til bygningens ændrede ydre fremtræden.

Med hensyn til den ydre fremtræden af Frederiksborgvej 234 efter ombygningen, er det forvaltningens vurdering, at bygningen i sig selv fremstår som en arkitektonisk helhed, og at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Forvaltningen vurderer således ikke, at der er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1, til at hindre altaner og store vinduer på ejendommen.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at klageinstansen (Byggeklageenheden) i sin afgørelse har taget stilling til klagers indsigelse vedr. kommunens manglende anvendelse af byggelovens § 6D, stk. 1. Byggeklageenheden udtaler, at der ikke er grundlag for at kritisere, at kommunen i den konkrete sag ikke har stillet vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1, da den ikke finder, at kommunen har inddraget usaglige hensyn.

Påbegyndelse af byggeri

Byggeriet er lovligt opført på baggrund af byggetilladelsen fra 2015. Ejer har gennemført ombygningen inden for rammerne af den givne byggetilladelse. Pga. klageinstansens afgørelse bortfalder byggetilladelsen, selvom byggeriet er færdigbygget inden for de tilladte rammer. Fordi sagsbehandlingen er genoptaget pga. klageinstansens afgørelse, kan den fornyede sagsbehandling betragtes som en igangværende lovliggørelsesproces, og derfor er det ikke længere aktuelt at forholde sig til daværende tidspunkt for påbegyndelse. Spørgsmålet om forvaltningens tilsynspligt er derfor heller ikke længere relevant.

Mht. om fristen for påbegyndelse er overholdt, lægger forvaltningen ansøgers oplysninger om påbegyndelse til grund. Det er kun, hvis der er en begrundet mistanke, at sagen undersøges yderligere. Det har forvaltningen ikke haft i denne sag. Det vil altid være en konkret vurdering, om forvaltningen tager på tilsyn. Det har forvaltningen også fået medhold i, da Byggeklageenheden har forholdt sig til indsigers klage over byggeriets påbegyndelsestidspunkt. Klageinstansen har ud fra sagens oplysninger vurderet, at fristen i byggelovens § 16, stk. 10 er overholdt. Klageinstansen henviser til, at den tidligere ejer har oplyst hvilke arbejder, der var igangsat inden for fristen den 5. februar 2016 samt årsagen til, at der blev søgt om udsættelse.

Områdets karakter

Med hensyn til "det tilstræbte for området" vurderer forvaltningen det ud fra, hvad der er intentionen (ud fra fx servitutter, lokalplan, kommuneplan mv.) og sædvanligt i området. Forvaltningen vurderer, at bygningen på Frederiksborgvej 234 efter ombygningen fremstår som nyopført og tidstypisk, men samtidig er tilpasset de nærmeste omgivelser i forhold til størrelse, højde, placering på grunden og overordnet karakter. Bygningen på Frederiksborgvej 234 er ikke højere end nabobyggerier eller bygninger med samme antal etager i området.

Ejendommen ligger desuden på en vejstrækning med varierende bebyggelse i både facadefarve, udtryk og højde. Af den grund skiller Frederiksborgvej 234 sig efter forvaltningens vurdering ikke væsentligt ud fra den omkringliggende bebyggelse.

Hans Christian Karsten

Vicedirektør



NOTAT

Besvarelse vedrørende Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Jens-Kristian Lütken (V) har den 4. oktober 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af orientering om fornyet behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234.

Spørgsmål

Forvaltningen bedes udarbejde notat der redegør for forløbet omkring hjemvisningen. Klager har til udvalget oplyst, at han først fik oplysning fra TMF om, at sagen var hjemvist, efter han havde henvendt sig til Ombudsmanden.

Svar

Afgørelsen om hjemvisning er truffet af klageinstansen, Byggeklageenheden. Byggeklageenheden er som afgørelsesmyndighed forpligtet til at sende afgørelsen til sagens parter.

Byggeklageenheden har i afgørelsen fra den 3. april 2020 oplyst, at afgørelsen om hjemvisning er sendt til klagerne, ejer, Københavns Kommune og Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) samme dato via e-Boks.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke en selvstændig opgave i at orientere de parter, som har indgivet en klage til Byggeklageenheden. Forvaltningen har derfor ikke selv orienteret klageren om afgørelsen, men taget udgangspunkt i, at klageren er blevet orienteret direkte af Byggeklageenheden.

Da spørgsmålet blev stillet i forbindelse med udvalgsbehandlingen, er svaret tilgængeligt for medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget på TMU-portalen.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør

12-10-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 6527

Dokumentnummer i F2
445152

Sagsnummer i eDoc
2021-0316744

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Notat

Besvarelse vedrørende Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Andreas Keil (A) har den 12. december 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen 'Fornyset behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234'.

Spørgsmål

1. Det fremgår tydeligt af servitut nr. 19.07.1920-930191-01 tinglyst på ejendommen matr.nr. 443, Emdrup, Frederiksborgvej 234 ("servituten"), at der i tagetagen ikke må etableres selvstændig beboelse, men kun enkelte kvistværelser. I byggetilladelsen fra 2015 beskrives/gives tilladelse til etableringen af to nye lejligheder (Frederiksborgvej 234, 3 th. & 3 tv.) som begge er nye adresser og har selvstændige postkasser. Er det forvaltningens vurdering, at der her er tale om selvstændig beboelse?

2. I kommunens to afslag til byggetilladelse begrundes afslaget med, at servitut tilknyttet Frederiksborgvej 234 kun giver tilladelse til 3 beboelseslag, men i svar til mig (Andreas Keil) den 29-10-21. skriver kommunen i pkt. 3 "Der er med ombygningen af Frederiksborgvej indrettet fire beboelseslag på ejendommen".
Strider dette imod servituten?

3. Af servituten fremgår bl.a. af pkt. 1, at der på ejendommen kun må opføres en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettede til selvstændig beboelse.

Samme servitut findes også tinglyst på andre ejendomme. Det fremgår heraf (servituddokumentet), at der ikke kan indrettes lejligheder i stedet for de forudsatte kvistværelser uden ændring af servituttens bestemmelser herom. Dette bekræftes af følgende fire tilfælde, hvor magistraten, dvs. kommunen, eksplicit har godkendt servitutændringer for, at der kunne indrettes lejligheder i de nævnte ejendomme.

Af påtegning af 4. juli 1941 vedr. matr.nr. 956, Emdrup, fremgår:
"De i nærværende Deklaration lyst 19' Juli 1920 og 27' Maj 1927 indeholdte Byggeindskrænkningers Punkt 1 ændres herved forsaavidt angaar Matr. Nr. 956, Emdrup, derhen, at der i Kvistetagen paa denne Ejendoms Bebyggelse tillades indrettet to selvstændige Lejligheder i Stedet for de forudsatte enkelte Kvistværelser."

13-12-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 9883

Dokumentnummer i F2
715464

Sagsnummer i eDoc
2021-0400245

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Af påtegning af 28. november 1941 vedr. matr. nr. 957, Emdrup, fremgår:

"De i nærværende Deklaration lyst 19' Juli 1920 og 27' Maj 1927 indeholdte Byggeindskrænkningers Punkt 1 ændres herved for saa vidt angaar Matr.Nr.957, Emdrup, derhen, at der i Kvistetagen paa denne Ejendoms Bebyggelse tillades indrettet to selvstændige Lejligheder i Stedet for de forudsatte enkelte Kvistværelser."

Af påtegning af 29. april 1942 vedr. matr.nr. 449, Emdrup, fremgår:

"De i nærværende Deklaration lyst 19' Juli 1920 og 27' Maj 1927 indeholdte Byggeindskrænkningers Punkt 1 ændres herved for saa vidt angaar Matr.Nr.449, Emdrup, derhen, at der i Kvistetagen paa denne Ejendoms Bebyggelse tillades indrettet to selvstændige Lejligheder i Stedet for de forudsatte enkelte Kvistværelser."

Af påtegning af 4. december 1942 vedr. matr.nr. 442, Emdrup, fremgår:

"De i nærværende Deklaration lyst 19/7 1920 og 27/5 1927 indeholdte Byggeindskrænkningers Punkt ændres ;herved for saa vidt angaar Matr.Nr. 442 Emdrup, derhen, at der i Tagetagen paa denne Ejendoms Bebyggelse tillades indrettet én selvstændig Lejligheder i Stedet for nogle af de forudsatte enkelte Kvistværelser."

På baggrund af ovenstående bedes forvaltningen bekræfte, om man er enig i, at der ikke kan indrettes lejligheder på ejendommen Frederiksborgvej 234, matr.nr. 443, Emdrup, uden ændring af servitutens bestemmelser herom, som skal godkendes af kommunen (magistraten, jf. servituten)?

Såfremt forvaltningen ikke er enig i dette, bedes den angive den relevante hjemmel og redegøre for, hvordan dette stemmer overens med bl.a. det såkaldte forvaltningsretlige "ligebehandlingsprincip", som forvaltningen henviser til i andre tilfælde i sagen.

4. Bør det indgå i vurderingen af, om der kan gives byggetilladelse, om udvalgsmedlemmerne kan pålægges et personligt erstatningsansvar, jf. kommunalstyrelseslovens paragraf 50 c?

Svar

Ad. 1:

Forvaltningen henviser til forvaltningens svar på spørgsmål fra den 10. december 2021, specifikt svar på spørgsmål 3

Ad 2:

Der er ikke givet afslag på at etablere fire beboelseslag. Der er givet afslag til at opføre tilbygning i form af tagetage, der i sin ydre fremtræden fremstår som en hel etage. Det fremgår af begge afslag i 2014, at afslaget skyldes, at tagetagen i sin ydre fremtræden fremstår som en "hel" eller "fuld" etage.

I afslaget fra den 28. maj 2014 skriver forvaltningen:

"at opførelse af en hel ekstra etage ikke vil være i overensstemmelse med områdets karakter med hovedsagelig etageboligbebyggelse i 3 etager samt tagetage."

I afslaget fra den 21. oktober 2014 skriver forvaltningen:

"Det er kommunens vurdering, at tagetagen, som den er vist i det supplerende materiale ikke fremstår, som en tagetage med enkelte kvistværelser."

samt:

"Den på ejendommen lyste deklaration af 19. juli 1920 fastlægger, at der ikke må opføres byggeri i området, der fremstår som byggeri i 4 fulde etager. Den ansøgte tagetage vil med den viste udformning af tagetagen fremstå, som en fuldt udnyttet tagetage. Det er særligt vinduerne i tagfladerne, der er vist som store enkeltfags skråvinduer, der medvirker til, at tagetagen fremstår i strid med servitutens bestemmelse om enkelte kvistværelser."

Ad 3:

Forvaltningen henviser til besvarelse af spørgsmål fra den 10. december 2021, ad. 2 og 3, samt bilag 5 "Forvaltningens svar på indsigelser", punkt 4 til dagsordens punkt 11 til mødet i Teknik- og Miljøudvalget den 13. december 2021.

Ad 4:

Eventuelle erstatningsansvar indgår ikke i forvaltningens sagsbehandling eller saglige vurdering af, om der kan gives byggetilladelse i en sag.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør



Besvarelse vedrørende servitut på Frederiksborgvej 234

Medlem af Borgerrepræsentationen Andreas Keil (A) har den 10. december 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen 'Fornyset behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234'.

Spørgsmål

1. Er TMF enig i, at det af servitut 19.07.1920-930191-01 med senere ændringer tinglyst på ejendommen beliggende matr.nr. 443, Frederiksborgvej 234, Emdrup, fremgår, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men at der alene må indrettes kvistværelser?
2. Er TMF enig i, at det fremgår af den nævnte servitut, at Københavns Kommune (omtalt i servitutten som Magistraten) er påtaleberettiget ift. den nævnte indskrænkning?
3. TMF bedes redegøre for, hvorfor "servitutadministration er begrænset til håndhævelse af forhold, der kan optages lokalplansbestemmelser om", jf. bilag 5, når det ses andre steder i kommunen, at det ikke er tilfældet, f.eks. ved kommunens håndhævelse af servitutten om tillægskøbesums- og tilbagekøbsrettigheder, der angår privatretlige rettigheder.
4. TMF bedes redegøre for, om det i den forbindelse er blevet undersøgt, hvilken anden forvaltning i kommunen, der i givet fald er påtaleberettiget iht. den nævnte indskrænkning på vegne af Københavns Kommune.
5. TMF bedes redegøre for, om det er blevet undersøgt, hvorvidt der på den pågældende ejendom påhviler en af de i pkt. 3 nævnte servitutten om f.eks. tillægskøbesum for Københavns Kommune ved udnyttelse af tagetagen, herunder om TMF i den forbindelse har rettet henvendelse til andre forvaltninger i kommunen?
6. TMF bedes redegøre for TMU's mulige skøn ved vurdering af godkendelse af byggetilladelse, herunder hvorvidt der i ejendommen

13-12-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 9883

Dokumentnummer i F2
710388

Sagsnummer i eDoc
2021-0400245

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

er tale om selvstændig beboelse i tagetagen eller kvistværelser, uden at det vil medføre et erstatningsansvar for de enkelte medlemmer af udvalget, jf. kommunestyrelseslovens § 50 c, hvis man når frem til en anden konklusion end forvaltningen?

Svar

Ad. 1: Ja. Det fremgår af den pågældende servitut, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage. Servitutten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men der må være kvistværelser.

Ad. 2: Ja, Københavns Kommune er påtaleberettiget på den nævnte servitut. Det, at kommunen er påtaleberettiget, betyder alene, at kommunen har en ret - men ikke pligt - til at håndhæve bestemmelserne i servitutter med planloven.

Ad. 3: Servitutter er en broget og mangeartet størrelse og kan omhandle mange forskellige forhold. Forvaltningens behandling og muligheder for håndhævelse afhænger af servituttypen og indholdet. Servitutterne er også hjemlet i forskellige love.

Servitutten fra 1920 på Frederiksborgvej 234 er en villaservitut, der regulerer bebyggelsen i det givne område, og er en såkaldt privatretlig servitut. Privatretlige servitutter, som omhandler forhold, der kan reguleres med lokalplanlægning, kan kommunen håndhæve med planloven. Modsat lokalplanbestemmelser, hvor der er pligt til at håndhæve, er der ingen pligt til at håndhæve privatretlige servitutter. For at bestemmelser kan håndhæves, skal disse på samme måde som lokalplanbestemmelser desuden være klare og præcise i formuleringen.

I den konkrete sag har servitutten bestemmelser om, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage. Servitutten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men der må være kvistværelser. I en lokalplan kan forvaltningen regulere antallet af etager, men ikke den indre sammenhæng mellem etagerne. Derfor har forvaltningen ikke håndhævet bestemmelsen om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen.

Forvaltningen bemærker, at der inden for servitutområdet på flere sammenlignelige ejendomme er godkendt selvstændig beboelse i tagetagen.

Servitutter om tillægskøbesums- og tilbagekøbsrettigheder er en anden form for servitutter, som omhandler økonomiske forhold på ejendommen. Bestemmelser om økonomiske forhold kan ikke reguleres med lokalplanlægning. Disse servituttyper er derfor ikke sammenlignelige med de privatretlige servitutter, der regulerer forhold, der kan optages i en lokalplan, herunder forhold om det bebyggelsesmæssige som fx villaservitutter.

Ad. 4: Den pågældende servitut er en villaservitut, der regulerer bebyggelsen. Det er Teknik- og Miljøforvaltningen som plan- og byggemyndighed, der er påtaleberettiget på den pågældende type af privatretlig servitut. Behandling af bebyggelsesregulerende forhold ligger indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens kompetenceområde, og der har derfor ikke været anledning til at inddrage andre forvaltninger i sagsbehandlingen.

Ad. 5: Der hviler ingen servitutter om tillægskøbesum eller tilbagekøbsrettigheder på ejendommen. Som en del af byggesagsbehandlingen undersøger forvaltningen, om der er servitutforhold på ejendommen, som har betydning for det ansøgte byggeri fx om vejforhold eller økonomiske anliggender ift. kommunen, som kræver stillingtagen fra andre afdelinger.

Ad. 6: Det er ikke sagligt muligt for Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer at træffe beslutning om, at forvaltningen skal give afslag på en byggetilladelse i den konkrete sag. Enhver ændring af den byggetilladelse, der er givet i 2015, vil kunne medføre et erstatningskrav overfor kommunen fra bygherre, som har handlet i god tro.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør