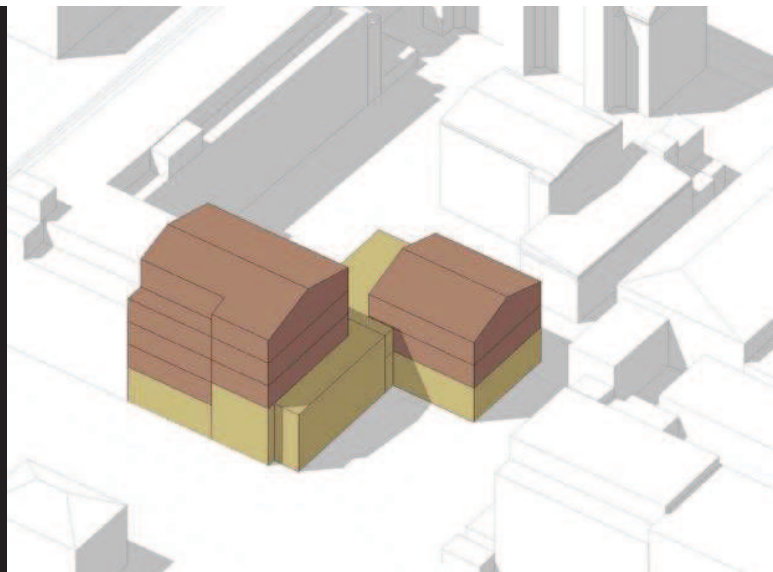


Nyt projekt - Svanevej 10

Mindre skygge til naboer, samme højde mod Svanevej 12
Mindre materialer, 38% mindre Co2, selv om der er flere m2
Billigere boliger pga. mindre materialer og højere bebyggelse
Kunst på gavl og i opgange
Frivillig tinglysning af deklaration vedr. boliger til studerende

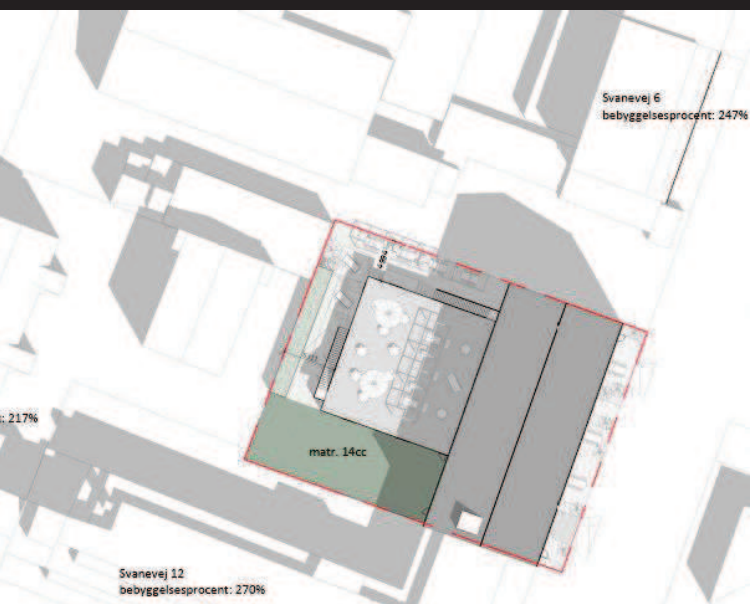


Oprindeligt projekt

Ikke muligt pga. brandkrav
Kælder til depoter og teknik, lig med meget beton

Nyt projekt – Svanevej 10

Mere grønt på terræn, så vand kan løbe direkte i jorden
Større tagterrasse med grøn beplantning
Bedre miljø i gården, og mindre gene for naboer
Bebyggelsesprocent 208-221 % (landinspektør vs. TMF)
Naboers bebyggelse 217%, 270% og 247%



Oprindeligt projekt

Begge projekter har fodaftryk på 680 m²
Samme bebygget areal

**På baggrund af Handout anbefales følgende indstilling
til godkendelse:**

*“TMU godkender, at byggeriet på Svanevej 10 kan opnå
byggetilladelse efter en helhedsvurdering efter
Bygningsreglementet 2018 § 188, da projektet ikke strider mod
gældende bebyggelsesregulerende regler, og anvendelsen er
indeholdt i kommuneplanens rammer.
TMU afviser TMF’s indstilling om afslag og finder, at der ikke er
grundlag for at nedlægge § 14-forbud.”*

HANDOUT – TMU, MANDAG DEN 6. OKTOBER 2025 – DAGSORDENSPUNKT 7

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning.....	2
2. Politisk indstilling til godkendelse	2
3. Juridisk vurdering	2
4. Helhedsvurdering efter Bygningsreglementet 2018 § 188	3
5. TMF's vurdering	3
6. TMF's helhedsvurdering er usaglig og mangelfuld	4
7. § 14-forbud og procesrisiko	5

1. INDLEDNING

- 1.1 Dette notat er udarbejdet med henblik på at give Teknik- og Miljøudvalget (TMU) et korrekt juridisk og politisk beslutningsgrundlag for behandlingen af projektet på Svanevej 10, herunder Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) indstilling til TMU ("**Handout**").
- 1.2 Projektet omfatter opførelse af ungdomsboliger og kirke, og TMF har indstillet, at der gives afslag, jf. følgende formulering:

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at forvaltningen giver afslag, hvis ansøger indsender en ansøgning svarende til forhåndsdialogprojektet om at opføre en ny bygning med ungdomsboliger og kirke på Svanevej 10.

- 1.3 Dette Handout argumenterer for, at projektet kan tillades efter en helhedsvurdering i henhold til Bygningsreglementet 2018 § 188, jf. nedenfor pkt. 2, og at TMF's indstilling om afslag er i strid med de forvaltningsretlige principper, herunder usaglige hensyn, manglende inddragelse af fastsatte kriterier, anvendelse af opstillede regler, der tilsidesætter skønnet.

2. POLITISK INDSTILLING TIL GODKENDELSE

- 2.1 På baggrund af dette Handout anbefales følgende indstilling til godkendelse:

"TMU godkender, at byggeriet på Svanevej 10 kan opnå byggetilladelse efter en helhedsvurdering efter Bygningsreglementet 2018 § 188, da projektet ikke strider mod gældende bebyggelsesregulerende regler, og anvendelsen er indeholdt i kommuneplanens rammer. TMU afviser TMF's indstilling om afslag og finder, at der ikke er grundlag for at nedlægge § 14-forbud."

3. JURIDISK VURDERING

- 3.1 TMF's indstilling bygger på en vurdering, der tager udgangspunkt i en fremtidig lokalplan, som endnu ikke er vedtaget.
- 3.2 Helhedsvurderingen skal foretages ud fra gældende planforhold, herunder kommuneplanen og Bygningsreglementet 2018 § 188, og ikke hypotetiske fremtidige planer.
- 3.3 TMF's vurdering overskrider de lovlige og saglige kriterier, som forvaltningen skal inddrage i en helhedsvurdering, ligesom TMF's indstilling er i strid med det forvaltningsretlige princip om forbud mod skøn under regel.

4. HELHEDSVURDERING EFTER BYGNINGSREGLEMENTET 2018 § 188

- 4.1 Projektet opfylder kravene til friarealer og cykelparkering.
- 4.2 Bebyggelsesprocenten på 221 % ligger inden for det niveau, der allerede er etableret i kvarteret.
- 4.3 Naboejendomme har tilsvarende eller højere bebyggelsesprocenter: Svanevej 6 (247 %), Ørnevej 20 (217 %), Svanevej 12 (270 %).
- 4.4 Projektet harmonerer med den eksisterende bebyggelsesstruktur og understøtter kommunens målsætning om flere boliger.

5. TMF'S VURDERING

- 5.1 TMF vurderer, at projektet har et omfang og en højde, der væsentligt overstiger det sædvanlige i området.
- 5.2 TMF bemærker, at bebyggelsesprocenten overstiger kommuneplanens grænse på 150 %, og at bygningen bliver karréens højeste, hvilket ikke overholder princippet om skøn under regel.
- 5.3 TMF fremhæver også, at randbebyggelsen vil lukke for kig til karréens indre, og at opholdsarealerne ikke er tilfredsstillende. De bemærker, at der ikke kan håndhæves krav om beboelse af studerende, da der ikke er lokalplan.

5.4 *Gennemgang af Bygningsreglementet 2018 § 188 punkt for punkt*

5.4.1 Omfang og højde:

TMF afviser projektet med henvisning til bygningens højde og volumen. Men projektet ligger inden for kommuneplanens anvendelse og bebyggelsesprocenten er ikke i strid med BR § 188, som ikke fastsætter en maksimal højde.

5.4.2 Udformning og placering:

TMF vurderer, at byggeriet lukker for kig til gårdrum. Dette er en subjektiv vurdering og ikke et sagligt kriterium i § 188.

5.4.3 Opholdsarealer:

TMF afviser tagterrassen som opholdsareal. Men tagterrasser er anerkendt som opholdsareal i praksis og BR. Projektet opfylder kravene til friarealer.

5.4.4 Områdets karakter:

TMF henviser til en fremtidig bevarende lokalplan. Dette er usagligt. Helhedsvurderingen skal baseres på den nuværende karakter og kommuneplanens C2-område.

5.4.5 Skygge- og indbliksgener:

TMF nævner gener, men har ikke fremlagt dokumentation for væsentlige gener. Projektet er tilpasset med lavere fodaftryk og tagterrasse for at minimere gener.

6. TMF'S HELHEDSVURDERING ER USAGLIG OG MANGELFULD

- 6.1 Selvom TMF vurderer, at projektet har et omfang og en højde, der overstiger det sædvanlige, viser de faktiske forhold og gældende regler noget andet:
- 6.1.1 **Bebyggelsesprocenten er ikke usædvanlig:** Projektets bebyggelsesprocent på 221 % ligger fuldt ud på linje med – eller under – flere af de nærmeste naboejendomme (Svanevej 6: 247 %, Ørnevej 20: 217 %, Svanevej 12: 270 %). Det viser, at projektet ikke bryder med områdets karakter, men tværtimod følger den eksisterende bebyggelsesstruktur og det, der er tilstræbt i kvarteret.
- 6.1.2 **Kommuneplanens ramme er ikke et absolut loft:** TMF henviser til kommuneplanens ramme på 150 %, men kommuneplanrammer er vejledende og skal fortolkes i sammenhæng med områdets faktiske udvikling og praksis. Når området allerede rummer bebyggelser med væsentligt højere bebyggelsesprocenter, kan det ikke anses for usædvanligt eller planstridigt at tillade et projekt på tilsvarende niveau.
- 6.1.3 **Højde og volumen er ikke i strid med praksis:** Bygningens højde på ca. 20,8 meter gør den ikke markant højere end andre bygninger i området, og der findes allerede eksempler på lignende eller højere bebyggelser i nærområdet. Det er derfor ikke korrekt, at projektet vil fremstå som dominerende eller ødelæggende for områdets karakter. Kommuneplanen ramme er op til 24 meter høje bygninger.
- 6.1.4 **Opholdsarealer og funktionalitet:** Projektet opfylder alle relevante krav til friarealer og cykelparkering. Tagterrassen og de grønne arealer er fuldt ud anvendelige og i tråd med moderne byudvikling, hvor opholdsarealer ofte placeres på tag eller i gårdrum. Derudover er der kort afstand og adgang til følgende offentlige opholdsarealer som Glenteparken.
- 6.1.5 **Karakter og variation:** Området er allerede præget af stor variation i bebyggelse, funktioner og arkitektur. Projektet bidrager til denne variation og understøtter kommunens målsætning om flere boliger, herunder ungdomsboliger, i København.
- 6.1.6 **Juridisk hjemmel:** TMF's vurdering bygger flere steder på ønsket om en fremtidig lokalplan, men helhedsvurderingen skal foretages ud fra gældende planforhold og bygningsreglementet 2018 § 188 – ikke hypotetiske fremtidige planer.
- 6.1.7 **Brug og anvendelse:** At TMF ikke kan håndhæve, at ungdomsboligerne bebos af studerende, er ikke et sagligt afslagshensyn, når anvendelsen i øvrigt er i overensstemmelse med kommuneplanen.
- 6.2 **Konklusion**
- 6.2.1 TMF's løsning bygger på en for snæver og fremadskuende fortolkning af planreglerne og områdets karakter. De faktiske forhold og gældende praksis viser, at projektet på

Svanevej 10 er fuldt ud foreneligt med kvarterets udvikling og de juridiske rammer. Projektet bør derfor godkendes efter en saglig og objektiv helhedsvurdering.

7. § 14-FORBUD OG PROCESRISIKO

- 7.1 TMF foreslår, at der nedlægges § 14-forbud. Men Borgerrepræsentationen har allerede afvist dette i oktober 2023. Et nyt § 14-forbud vil være for sent og uden hjemmel.
- 7.2 Kommunen risikerer erstatningsansvar ved uberettiget forbud.