



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 naboerne 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 friarealsprocent.

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 opførelse 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