



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 ("servituttens"), 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 servituttens?

3. Af servituttens 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

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

Ejendoms Bebyggelse tillades indrettet to selvstændige Lejligheder i Stedet for de forudsatte enkelte Kvistværelser."

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. servitutten)?

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