



Besvarelse vedrørende hjemvist byggesag Fuglsang Allé

Medlem af Borgerrepræsentationen Jakob Næsager (C) har den 6. marts 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Jeg har fået oplyst, at en byggesag er sendt tilbage til forvaltningen fra klagemyndigheden to gange. Jeg vil gerne vide, hvad der er søgt om, hvad der er givet tilladelse til, og hvilket udfald sagen har fået i klagemyndigheden og efterfølgende i Teknik- og Miljøforvaltningen. Det vedrører adressen Fuglsang Allé.

Svar

Den 16. maj 2016 modtog forvaltningen ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 1. sal med to tagterrasser, Fuglsang Allé, bygge-sagsnr. 522580.

Den 1. juli 2016 meddelte forvaltningen byggetilladelse til opførelse af en første sal på 61 m² og to tagterrasser på det eksisterende beboelseshus. Den 26. september 2017 afslog kommunen at genoptage sagen. Klageren påklagede afslaget på genoptagelse til Byggeklageenheden, som i 2020 hjemviste sagen pga. manglende helhedsvurdering.

Den 22. september 2020 afslog kommunen på ny at genoptage sagen, da kommunen vurderede, at naboen ikke var part i sagen.

Klageren påklagede herefter den oprindelige byggetilladelse af 1. juli 2016 til Byggeklageenheden, som hjemviste sagen i 2021, pga. manglende helhedsvurdering og partshøring af naboen.

Forvaltningen traf herefter den 14. juli 2022 en ny afgørelse i sagen. Den nye afgørelse giver byggetilladelse til samme projekt som oprindeligt tilladt den 1. juli 2016, dog har forvaltningen med denne afgørelse foretaget en helhedsvurdering efter de generelle kriterier som er praksis i dag, samt gjort naboen til part i sagen, hvilket ligeledes er praksis i dag.

Naboen påklagede denne afgørelse til Byggeklageenheden. Den 29. november 2023 traf Byggeklageenheden afgørelse i klagesagen, hvor de ikke gav medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse fra 14. juli 2022 er gældende. Byggeklageenhedens afgørelse er vedlagt dette svar.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør

26-03-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 5400

Dokumentnummer i F2
187091

Sagsnummer i eDoc
2025-0081115

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

29. november 2023
Sagsnr.: 22/08324
Klagenr.: 1041787
KRSK

**AFGØRELSE
i klagesag om Københavns Kommunes byggetilladelse til etablering af
første sal på Fuglsang Allé, Brønshøj**

Byggeklageenheden
Nævnenes Hus

Københavns Kommune gav den 14. juli 2022 byggetilladelse til etablering af første sal på ejendommen Fuglsang Allé, 2700 Brønshøj.

En nabo har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om der er foretaget en tilstrækkelig helhedsvurdering, jf. BR10, kapitel 2.3.1, stk. 1, nr. 2 og 3.
- Om kommunen har foretaget en konkret vurdering af forholdet, jf. det forvaltningsretlige krav herom.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

Klagen vedrører etablering af første sal på 61 m² og to tagterrasser på det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Fuglsang Allé, 2700 Brønshøj.

1.1.1. Sagens tidligere forløb

Københavns Kommune gav den 1. juli 2016 byggetilladelse til opførelse af første sal og to tagterrasser.

Klageren henvendte sig den 11. august 2017 til kommunen og gjorde bl.a. opmærksom på, at det skrå højdegrænseplan ikke var overholdt. Kommunen besvarede klagerens henvendelse ved afgørelse af 26. september 2017. I denne afgørelse afviste kommunen, at klageren havde partsstatus, men informerede klageren om, at kommunen havde foretaget en helhedsvurdering og derfor ikke fandt anledning til at genoptage sagen, idet udfaldet ville have været det samme som, hvis kommunen havde foretaget en helhedsvurdering inden afgørelsen af 1. juli 2016.

Klageren påklagede afgørelsen af 26. september 2017. Byggeklageenheden traf afgørelse i klagesagen den 1. maj 2020. Enheden hjemviste den del af sagen, der handlede om kommunens afslag af 26. september 2017 på at genoptage byggesagen, med henvisning til, at kommunen skulle have genoptaget sagen, fordi kommunen ikke inden afgørelsen af 1. juli 2016 havde foretaget en helhedsvurdering.

Kommunen traf den 22. september 2020 en ny afgørelse om klagerens henvendelse af 11. august 2017 til kommunen. Kommunen afviste at genoptage byggesagen med henvisning til, at naboen ikke var part i byggesagen.

Klageren klagede den 26. oktober 2020 over byggetilladelsen af 1. juli 2016.

Byggeklageenheden traf den 18. marts 2021 afgørelse i sagen. Enheden fandt, at kommunen ikke havde haft det fornødne hjemmelsgrundlag til at træffe afgørelse om at meddele byggetilladelse uden, at der var foretaget en helhedsvurdering, og enheden fandt endvidere, at klageren burde have været anset for part i byggesagen. Kommunens afgørelse blev under henvisning hertil hjemvist til fornyet behandling i kommunen, og byggetilladelsen af 1. juli 2016 blev samtidig ophævet.

Kommunen genoptog under henvisning hertil sagen og traf afgørelse om byggetilladelse den 14. juli 2022.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 14. juli 2022 byggetilladelse til etablering af første sal på ejendommen Fuglsang Allé, 2700 Brønshøj.

Byggetilladelsen af 14. juli 2022 erstattede byggetilladelsen af 1. juni 2016,

som Byggeklageenheden ophævede ved afgørelse af 18. marts 2021.

Kommunen vurderede, at byggeriet ikke ligger inden for byggeretten, idet byggeriet overskrider den tilladte bebyggelsesprocent med 2 %, og overskrider det skrå højdegrænseplan med ca. 0,8 m.

Kommune har derfor foretaget en helhedsvurdering af byggeriet, jf. BR10, kap. 2.3.¹

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Byggeklageenheden har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse

2.1. Byggeklageenhedens kompetence

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,² at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

At prøvelsen er begrænset til at angå retlige spørgsmål betyder, at Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller om Byggeklageenheden er enig i skønnet.

2.2. Helhedsvurdering

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen har anført overskridelsen af det skrå højdegrænseplan i kvadratmeter og ikke i meter, hvilket efter klagerens opfattelse er vildledende. Kommunen har endvidere kun anført ejendomme som er opført 30 år før det skrå højdegrænseplan blev indført i bygningsreglementet.

Det fremgår endvidere af klagen, at kommunen har misforstået hensigten med

¹ Bygningsreglementet 2010.

² Bekendtgørelse af byggeloven, lovebekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

BR10's bestemmelse vedrørende det skrå højdegrænseplan.

Klageren anfører, at kommunen i helhedsvurderingen har lagt særligt vægt på, at den østvendte gavlfacade på ejendommen Fuglsang Allé er placeret 1,1 m længere fra naboskel end byplanvedtægten kræver. Klageren anser ikke den længere afstand til skel som et sagligt argument med hensyn til at vare-tage passende nabohensyn i forhold til indblik, lys og skygge.

Det fremgår endvidere af klagen, at kommunen ikke har redegjort for, hvorledes det forhold, at klageren har en markant mindre grund, er medtaget i helhedsvurderingen.

Byggeklageenheden har forstået dette som en klage over helhedsvurderingen kriterie nr. 2 og 3, jf. BR10, kap. 2.3.1, stk. 1. nr. 2 og 3.

2.2.2. Kommunens udtalelse af 7. november 2022

Kommunen anfører i sin udtalelse af 7. november 2022 følgende:

Som anført i vores besvarelse fra den 14. juli 2022 vedrørende klagers indsigelse har vi i vores helhedsvurdering lagt vægt på, at nærområdet i forvejen bærer præg af at være en sammensat bygningsmasse bestående af fritliggende villaer, bungalows og sadeltagsvillaer i henholdsvis én, to og halvanden etage. Inden for området findes også enkelte dobbelthuse og større villaer indrettet til etageboliger.

Størstedelen af ejendommene i området overholder byggeretten i bygningsreglementet, hvad angår bygningshøjde og afstandsforhold. Der findes dog eksempler på bebyggelser, der overskrider det skrå højdegrænseplan.

I vores vurdering af overskridelsen af højde- og afstandsforhold mod klagers ejendom har vi taget udgangspunkt i de faktiske bygnings-volumenmæssige forhold i nærområdet, uafhængigt af hvilket årstal byggeriet er opført i, og vi må fastholde, at det er fuldt ud i overensstemmelse med bygningsreglementet at inddrage ældre bebyggelse i en helhedsvurdering.

[...]

Med hensyn til det anførte om, at det er misvisende, at vi anfører overskridelsen af det skrå højdegrænseplan i m², skal vi bemærke, at det fremgår af partshøring fra den 27. april 2021, at det skrå højdegrænseplan overskrides med ca. 80 cm mod klagers ejendom.

Vi har i vores besvarelse af klagers indsigelse fra den 14. juli 2022 supplerende oplyst, at det areal, der overskrider det skrå højdegrænseplan, udgør ca. 11,3 m² ud af gavlfacadens totale areal på 50,3 m².

Der er ikke tale om, at vi alene anfører overskridelsen af det skrå højdegrænseplan i m² i relation til klagers ejendom, men derimod om at den supplerende oplysning vedrørende arealet medvirker til at give et mere nuanceret billede af overskridelsen i den konkrete sag.

Vi har således særligt for denne helhedsvurdering i relation til vurderingen af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan benyttet denne udregning med henblik på at illustrere resultatet af en overskridelse af det skrå højdegrænseplan mod nabogrund og nabobebyggelse. Vi vil med illustrationen beskrive, hvor stort et areal af facaden, udregnet i kvadratmeter, der vil skabe skyggegener på nabogrund og nabobebyggelse.

Vi har i afgørelsen henvist til en række ejendomme i nærområdet, hvor det skrå højdegrænseplan overskrides.

[...]

Klager har anført, at han er af den opfattelse, at kommunen har misforstået hensigten med bygningsreglementets bestemmelse om det skrå højdegrænseplan, når vi i vores afgørelse har henvist til, at den østvendte gavlfacade på Fuglsang Allé 143 er placeret i en afstand af 4,1 m fra naboskel mod klagers ejendom og dermed med 1,1 m længere afstand til naboskel end byplanens bestemmelse, som foreskriver, at afstanden til naboskel skal være minimum 3,0 m.

Vi skal henvise til, at ejendommen Fuglsang Allé ligger i et område, der er omfattet af byplan nr. 32 "Slotsherrensvej", lyst den 24. oktober 1962.

Henvisningen til byplanens bestemmelse om afstand til skel er anført som en supplerende oplysning og har ikke været afgørende for vores vurdering af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan i henhold til bygningsreglementet.

2.2.3. Generelt om helhedsvurdering

Bestemmelserne i BR10, kap 2.2 fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende et byggeri, når byggeriet opfylder de relevante betingelser i kapitlet om etageareal, bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal og højde- og afstandsforhold.

Når et byggeri, ikke overholder byggeretten, skal kommunen i stedet foretage en helhedsvurdering af byggeriet i henhold til de generelle kriterier i kap. 2.3.1 og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2-2.3.5. Der er i så fald ikke tale om, at kommunen skal dispensere fra bestemmelserne i BR10 kap. 2.2, men at byggeriet falder ind under bestemmelserne i BR10, kap. 2.3, hvorefter kommunen er forpligtet til at foretage en helhedsvurdering.

2.2.4. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden bemærker indledningsvist, at en afgørelse truffet efter

reglerne om helhedsvurdering er en skønsmæssig afgørelse. Da Byggeklageenhedens prøvelse ifølge byggelovens § 23, stk. 1, er begrænset til at angå retlige spørgsmål, kan Byggeklageenheden ikke tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Byggeklageenheden kan derimod tage stilling til, om kommunens skøn er udøvet i overensstemmelse med lovgivningen og dermed inden for rammerne af det skøn, der i lovgivningen er tillagt kommunen. Dette indebærer, at Byggeklageenheden bl.a. kan prøve, om kommunen har inddraget ulovlige eller usaglige kriterier i skønnet.

Byggeklageenheden bemærker endvidere, at kommunen i sit sammenligningsgrundlag til brug for helhedsvurderingen kan henvise til de ejendomme, kommunen finder relevante, uanset hvornår disse er opført.

Det skrå højdegrænseplan

Byggeklageenheden finder, at kommunen har foretaget en tilstrækkelig konkret og begrundet vurdering af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan.

Enheden lægger herved vægt på, at kommunen i den konkrete afgørelse har foretaget en beregning på baggrund af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan i meter.

Kommunen har i sin udtalelse af 7. november 2022 anført, hvorfor kommunen i den konkrete sag anvendte kvadratmeter i stedet for meter til at beskrive overskridelsens omfang, samt anført de konkrete overskridelser på ejendommene i meter.

Byggeklageenheden bemærker dog, at en overskridelse af det skrå højdegrænseplan almindeligvis skal fastsættes i meter.

Omfanget af overskridelsen

Byggeklageenheden finder, at kommunen i sin vurdering af omfanget af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ikke har lagt forkerte oplysninger til grund.

Enheden lægger vægt på, at kommunen har foretaget en ny opmåling af bygningshøjden.

Enheden lægger endvidere vægt på, at kommunen i sin udtalelse af 7. november 2022 anfører, at en tilladt bygningshøjde på 8,3 m ikke ville have ændret kommunens vurdering af, at lysforhold og indbliksgener ville være sikret tilfredsstillende i forhold til nabobebyggelse og nabogrund, samt i øvrigt ville være inden for, hvad man kunne forvente i området.

Afstand til skel

Det fremgår af helhedsvurderingen, at kommunen har lagt til grund, at afstanden fra den østvendte facadegavl på ejendommen Fuglsang Allé til naboskel er 4,3 m, og at afstanden mellem de to bygninger er 8,4 m. Kommunen har vurderet, at dette er tilstrækkelig plads til, at himmellyset kan komme ned til grunden på henholdsvis ejendommene Fuglsang Allé og Fuglsang Allé og derved sikre tilfredsstillende lysforhold. Kommunen har endvidere vurderet, at byggeriet i en mindsteafstand på 4,1 m til naboskel og med en maksimal højde på 8,2 m sikrer mod indbliksgener i forhold til, hvad der må forventes i det konkrete boligområde.

Byggeklageenheden finder på den baggrund, at kommunen har foretaget en tilstrækkelig konkret og begrundet vurdering af byggeriets skygge- og indbliksgener. Enheden lægger i den forbindelse vægt på, at kommunen ikke udelukkende har lagt vægt på, at afstanden fra den østvendte facadegavl mod ejendommen Fuglsang Allé er 1,1 m større end byplanvedtægtens mindste afstand til naboskel på 3 m.

Enheden bemærker, at det er sagligt at inddrage områdets karakter, herunder den retlige regulering af områdets karakter ved en byplanvedtægt, i vurderingen af, hvilke skygge- og indbliksgener, der er acceptable.

Grundstørrelsen

Byggeklageenheden finder, at kommunen har foretaget en tilstrækkelig konkret og begrundet vurdering.

Byggeklageenheden lægger herved vægt på, at kommunen i sin udtalelse af 7. november 2022 anfører, at kommunen i forbindelse med helhedsvurderingen har foretaget en konkret vurdering ud fra de foreliggende forhold på såvel den ejendom, hvor der bygges, samt på berørte naboejendomme, og at størrelsen på klagernes ejendom også er indgået i vurderingen. Enheden lægger ligeledes vægt på, det af kommunen anførte om, at det forhold, at klagernes ejendom er relativt lille, ikke kan ændre kommunens vurdering af, at lysforholdene på klagernes ejendom vil være tilfredsstillende, og at reduktionen af sollyset må være forventeligt i forhold til bebyggelsen i det gældende nærområde.

2.3. Konkret vurdering

Det er i klagesagen gjort gældende, at kommunen igennem hele sagsforløbet har fastholdt, at en genoptagelse af sagsbehandlingen ikke ville medføre et nyt resultat, samt at en sagsbehandler ved kommunen over for klagerne på forhånd har givet udtryk for, hvordan sagen ville falde ud inden afgørelsen blev truffet af kommunen.

Byggeklageenheden har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering.

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og relevante hensyn.

Byggeklageenheden finder, at kommunen har foretaget en konkret og saglig vurdering af sagen.

Enheden lægger vægt på, at det af kommunens afgørelse fremgår, at der er foretaget en konkrete vurderinger af sagen, samt at kommunen i sin udtalelse af 7. november 2022 nærmere har redegjort herfor.

Det forhold, at kommunen ikke har ændret sin afgørelse på baggrund af klagerens oplysninger, kan ikke ændre derved.

2.4. Afsluttende bemærkninger

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 14. juli 2022 om byggetilladelse til etablering af første sal på ejendommen Fuglsang Allé, 2700 Brønshøj.

Byggeklageenheden beklager den lange sagsbehandlingstid.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

3. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (sags.nr. 522580) samt for klageren via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til klageren samt eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://byg.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Elsebeth Braüner
Chefkonsulent

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Byggeklageenheden har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 5. august 2022.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 7. november 2022.

Modtaget fra ejeren af den påklagede ejendom:

- Bemærkninger af 18. november 2022.