

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Astrid Le Bækgaard

Sagsnr. 2024-0309626 - Varsel om forbud iht. planlovens § 14 på ejendommen Karensfad 18, 2500 Valby

Jeg skal på vegne af Jonas og Petrine Weber Jonsson Egholm hermed fremkomme med høringsvar på Københavns Kommunes varsel om nedlæggelse af § 14-forbud.

Sammenfattende kan det bemærkes, at det er min opfattelse, at det vil være i strid med planlovens § 14 i den foreliggende situation at nedlægge et forbud. Kommunens sagsbehandling har varet i mere end 32 måneder, og de forhold, som der lægges vægt på, var allerede kendt fra byggesagens start. Hertil kommer, at kommunen i den hidtidige dialog med en nedrivningstilladelsen den 15. februar 2022 og dialog om byggeprojekt siden 19. januar 2022 har skabt en berettiget forventning hos mine klienter om en byggetilladelse.

Københavns Kommunes bemærkninger for § 14-forbud

Københavns Kommune har i sin begrundelse for nedlæggelse af et § 14 forbud oplyst, at ejendommen er en del af et bevaringsværdigt villakvarter. Det er bemærket, at bygningen Karensfad 18 *ikke* er vurderet til at være bevaringsværdig. Det er også oplyst, at villaerne er karakteriseret ved at være beliggende ens, lettere tilbagetrukket, så der er en *gennemgående facadelinje* og forholdsvis tæt bebyggelse i en beslægtet arkitektur, og at området har et udpræget helhedspræg, der bindes sammen af havernes frodige og ældre vegetation med mange flotte enkelttræer.

Nedenfor illustration af den "gennemgående facadelinje" og arkitektur på Strindbergsvej, hvoraf det fremgår, at der ikke er en ensartet facadelinje:



25. september 2024

Line Kirketoft Justesen

Advokat

T: 46 14 50 19

E: likj@advodan.dk

Ina Næsberg Svendsen/LIKJ

Advokatsekretær

T: 46 14 50 33

E: insv@advodan.dk

GLOSTRUP KØBENHAVN

Glostrup Torv 6-10

2600 Glostrup

CVR 2884 8706

BANK

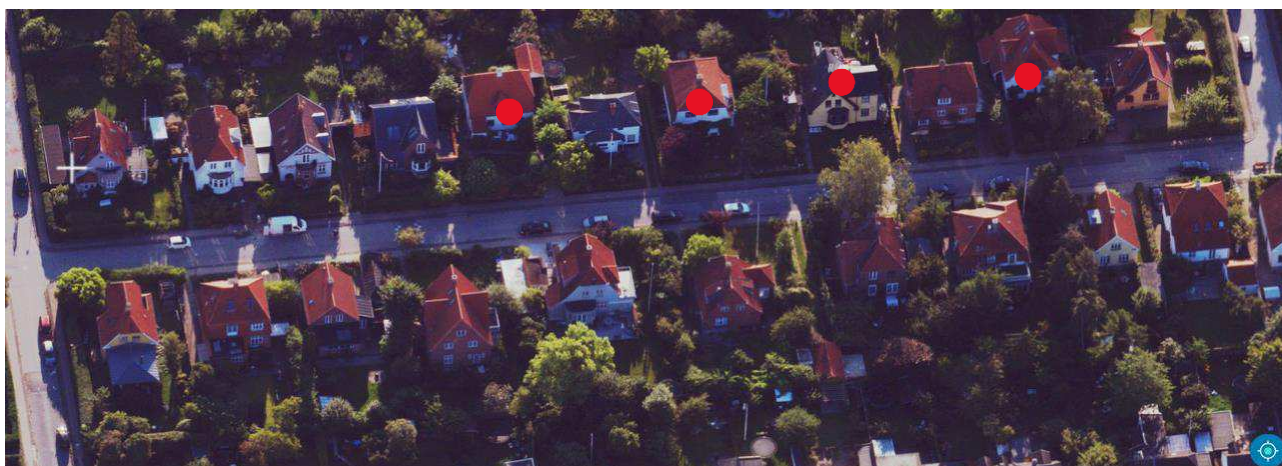
Nordea 2217-0563 519 096

SWIFT/BIC NDEADKKK

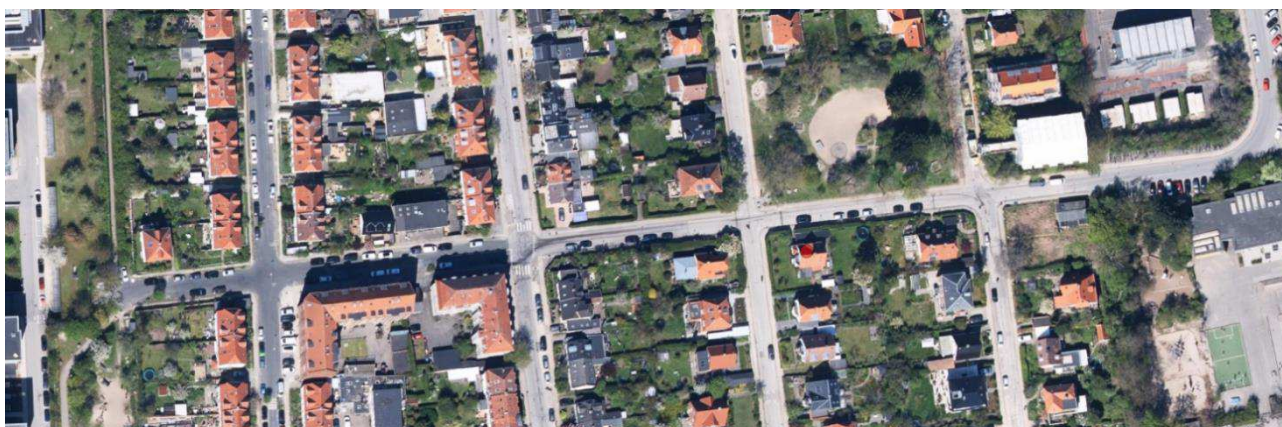
IBAN DK9620000563519096

Anfør sagsnr. på indbetalinger.

Sagsnr. 320-189039



På Karensvej er der tilsvarende ikke en stringent karakter af facadelinje eller arkitektur:



Rammeområde R19.B.5.2 iht. Kommuneplan

Der gælder ikke nogen lokalplan for ejendommen eller villakvarteret.

Ifølge kommuneplanen er ejendommen beliggende i rammeområde R19.B.5.2, hvorefter området er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 10.

Der er *ikke* bygninger på Karensvej, der iht. kommuneplanen er bevaringsværdige, herunder er mine klients ejendom heller ikke vurderet af Københavns Kommune at være bevaringsværdig.

På Strindbergsvej er der alene to ejendomme, der iht. kommuneplanen er gjort bevaringsværdige hhv. Strindbergsvej 50 og Strindbergsvej 9.

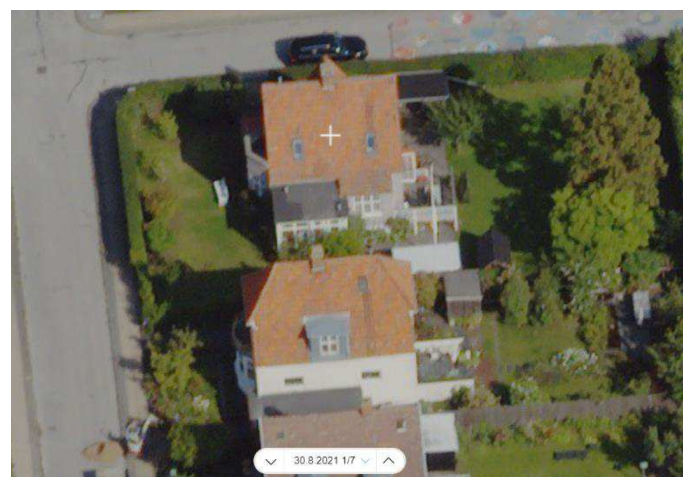
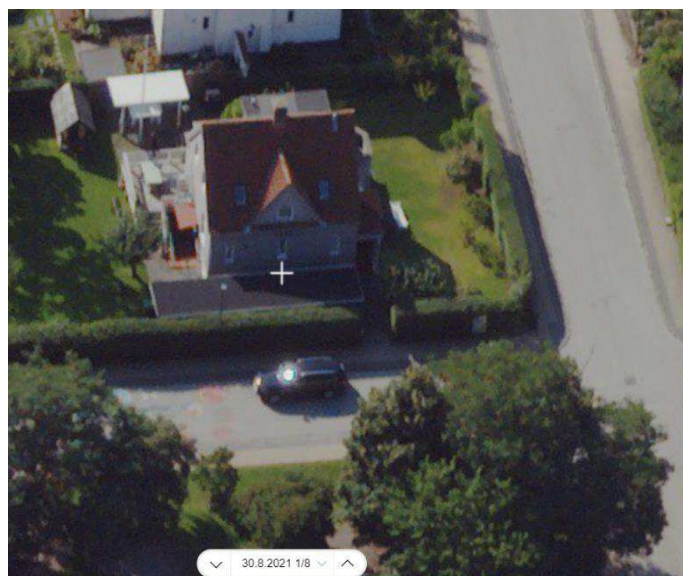
Villakvarteret er heller ikke i kommuneplanen udlagt som et område for bevaringsværdigt byggeri eller et område med bevaringsværdig kulturarv.

Der ses endvidere at være givet byggetilladelse til en lang række boliger med anden arkitektonisk udtryk på Strindbergsvej, herunder nr. 2A (opførelsesår 2020), 2B (opførelsesår 2020), 4A (opførelsesår 2020), 4B (opførelsesår 2021), 4C (opførelsesår 2021), 27 (opførelsesår 1957), 74A (opførelsesår 1971), 74B (opførelsesår 1971), 74C (opførelsesår 1971), 94A (opførelsesår 1971), 94B (opførelsesår 1971), 94C (opførelsesår 1971). Tilsvarende er der i området mange eksempler på, at der er givet byggetilladelser til væsentligt at fravige det

arkitektoniske udtryk, typisk i form af tilbygninger, herunder kan f.eks. nævnes nr. 28 og også f.eks. ejendommen Karensbane 18 (ovenstående er ikke udtømmende oplistning). Tilsvarende er der for nylig givet byggetilladelse på nærliggende vej Brørnsønsvej 45C til en villa i moderne udtryk.

Ejendommen Karensbane 18

Karensbane 18 er karakteriseret ved at være en ejendom med flere ”knopskydninger” gennem tiden i form af tilbygget og ændret indgangsparti, en tilbygget udestue, og hvor ejendommens mursten af tidligere ejere er blevet malet lilla.



Ejendommen har ikke en særlig beplantning, der kan begrunde en indgribende foranstaltning i form af § 14-forbud. Tilsvarende har ejendommen heller ikke en særlig karakter, hvilket også fremgår af kommunens egen registrering, hvoraf det er konkluderet, at ejendommen ikke er bevaringsværdig.

I hele byggesagsprocessen har mine klienter ikke fået oplyst, at de skulle ændre karakteren af den arkitektur, som de indsendte byggetegninger af til brug for byggetilladelse. Ved nyt byggeri er der således tilsvarende muligt at tage hensyn til det arkitektoniske udtryk, der måtte være kendetegnende for et kvarter. Hertil

bemærkes, at mine klienter også i dialog med arkitekt har bedt om, at der tages hensyn til arkitekturen i kvarteret, og det er således ikke et parcelhus eller funkisvilla, som der er ansøgt om, således som grundejerforeningen har fremsendt eksempler på.

Huset er tegnet af en ekstern arkitekt, som mine klienter har haft tilknyttet, og der ligger hele 148 dokumenter med tegninger bag det endelige projekt. Huset er således skræddersyet med fokus på at få kommunens krav til bebyggelsesprocent, udtryk ift. kvarterets øvrige arkitektur og familiens behov til at gå op i en højere enhed. Der er i projektet lagt stor vægt på valg af materialer og murerteknik, så huset vil passe bedst muligt ind i den eksisterende arkitektur i kvarteret.

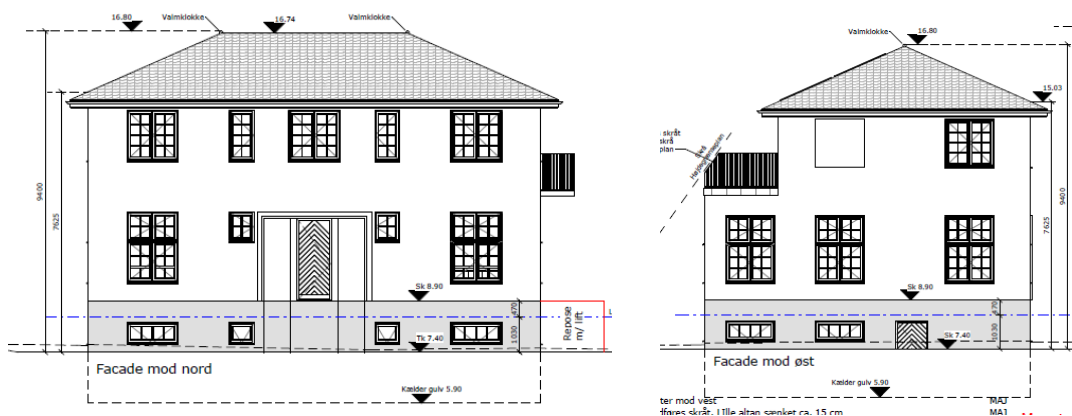
Huset, der ønskes opført, er i 2 etager og med fuld kælder, muret i røde, håndstrøgne, rustikke mursten med 'spil' og lys fuger og med et rødt tegltag. For at ramme et udtryk der passer ind i kvarteret, har mine klienter også valgt at få muret med den samme teknik, der blev anvendt, da de fleste huse i kvarteret blev bygget, dvs. 'krydsforbandt'. For husets udtryk har de ladet sig inspirere af de to to-etagers huse, der ligger diagonalt fra deres ejendom. Mine klienter har således også bestræbt sig på at ramme et udtryk, der tydeligt var inspireret af kvarterets arkitektoniske udtryk og ånd, og som vil falde naturligt ind.

Nærliggende to-planshuse:



Der er derfor også valgt mursten, som passer ind i kvarteret (og i øvrigt også langt bedre, end deres nuværende håndmalede hus i lilla farve), ligesom de har valgt de samme tagsten som genbo ejendommen på Strindbergsvej 46, der for nylig har lagt nyt tag.

Tegninger af mustensvilla, der ønskes opført:



Mursten (Egersund Red Shade):



Tagsten (Creaton Sinfonie Naturrød):



Det nuværende hus er på 116 kvm, hvilket har vist sig vanskeligt til at opfylde familiens behov på to voksne og fire børn. Huset rummer tre soveværelser, og børnene sover derfor i mindre værelser to og to sammen. De ældste børn har en alder (12 og snart 14 år), hvor familien ønsker mere plads for at kunne give børnene egne værelser.

Projektet, der er indsendt ansøgning om, har et fodaftryk på ejendommen på 116,7 kvm. og er et enfamiliehus i 2 etager på i alt 200,4 kvm. Boligen er placeret på grunden med størst mulig hensyntagen til naboejendommene, herunder 7,6 m fra matr.nr. 630, 7,1 m fra matr.nr. 629, 3,8 m fra matr.nr. 640, 9,6 m fra vejudvidelseslinjen på Strindbergsvej og 1 m fra vejudvidelseslinjen mod Karensgrønt. Huset holdes tilsvarende under det skrå højdegrænseplan til naboejendommene.

§ 14-forbud

Efter planlovens § 14 kan der nedlægges forbud mod, at der retlig eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Det betyder, at forholdet der ønskes modvirket skal kunne reguleres ved lokalplan og være planmæssigt begrundet. Kommunen skal på forbudstidspunktet have til hensigt at udarbejde en lokalplan.

Et forbud kan højst nedlægges for et år, hvorfor forslag til lokalplan skal være offentliggjort indenfor dette år. Det er ikke muligt senere at forlænge eller gentage forbuddet med den virkning, at det gælder ud over et år.

Det skal udtrykkeligt af et § 14-forbud fremgå, hvad det er for forhold, der nedlægges forbud imod, samt gyldighedsperioden.

De almindelige forvaltningsretlige regler om bl.a. varsling og partshøring (forvaltningslovens §§ 19-21) vil skulle iagttages.

Et forbud har først virkning fra det tidspunkt, hvor meddelelse er kommet frem til den forpligtede af forbuddet.

Gyldighedsperiode, passivitet eller andre omstændigheder ved vurdering af § 14-forbud

Efter praksis skal et forbud være nedlagt indenfor rimelig tid. Kommunen er derfor givet en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, inden et forbud nedlægges.

Hvor kommunens sagsbehandling har taget tid, vil gyldighedsperioden dog skulle fastsættes under hensyntagen hertil. Perioden på et år kan dermed være reduceret.

Tilsvarende kan den forudgående sagsbehandling/undersøgelse have varet i så lang tid, at muligheden for at nedlægge forbud er fortabt som følge af passivitet.

Endelig kan kommunen også ved bindende forhåndstilsagn eller på anden vis ved tilkendegivelse have givet en berettiget forventning om, at et projekt kan gennemføres, hvormed kommunen heller ikke har mulighed for at nedlægge forbud.

Til illustration af gyldighedsperioden og passivitet kan der henvises til en række afgørelser fra Planklagenævnet (og tidligere Natur- og Miljøklagenævnet):

MAD2021.229PKN:

Københavns Kommunes forbud blev ophævet som ugyldigt af Planklagenævnet den 14. juni 2021, da sagsbehandlingstiden havde varet ca. 9 måneder fra ansøgning til varsel om forbud, hvilket oversteg rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, ligesom kommunen ikke havde afkortet gyldighedsperioden. Københavns Kommune havde i november 2020 meddelt § 14-forbud mod nedrivning og ombygning. Der havde siden april 2018 været en dialog om opførelse af ny etageejendom, som bygherren herefter ansøgte om byggetilladelse til i december 2019 samtidig med ansøgning om sammenlægning af tre matrikler og nedrivning af eksisterende bebyggelse. I foråret 2020 modtog ansøger godkendelse til sammenlægning af matriklerne. I august 2020 fik ansøger meddelelse om, at spørgsmålet om nedrivning skulle forelægges til politisk behandling. Kommunen varslede i september 2020 forbud og meddelte i november 2020 forbud. Med afgørelsen blev der også lagt vægt på, at der var gået 8 måneder fra ansøgningen, til kommunen gjorde klager opmærksom på, at nedrivning skulle forelægges politisk beslutning, samt at sammenlægning af matrikler var godkendt uden forbehold.

MAD2022.106PKN:

Fredensborg Kommunes forbud blev ophævet som ugyldigt af Planklagenævnet den 19. april 2022, da sagsbehandlingstiden havde varet næsten 21 måneder. Kommunen havde i december 2021 nedlagt forbud mod opførelse af et enfamiliehus i to etager. Byplanvedtægten (fra 1953) indeholdt ikke bestemmelser om det maksimale antal etager. Ansøgningen var modtaget i februar 2020, hvorefter ansøger i april 2020 modtog mangelsskrivelse fra kommunen med oplysning om, at der var flere forhold der krævede dispensationsansøgning. Ansøger indsendte herefter i maj og juli 2021 reviderede byggeansøgninger. I januar 2021 indstillede udvalget til byrådet, at der blev nedlagt et § 14-forbud. Grundet ansøgers anmodning om aktindsigt blev sagen herefter udsat, hvorefter det blev besluttet, at et § 14 forbud skulle behandles på ny i udvalget. Ansøger sendte herefter supplerende bemærkninger i maj 2021, hvorefter udvalget og byrådet behandlede sagen i september 2021, hvor beslutning om at nedlægge forbud blev truffet. Herefter blev varsel om påbud udsendt i november, og endeligt forbud meddelt i december.

Henset til den forudgående sagsbehandling var gyldighedsperioden i forbuddet reduceret til *3 uger*. Planklagenævnet fandt dog, at forbuddet var ugyldigt uanset den reducerede gyldighedsperiode, da det lå udover rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Det ændrede heller ikke nævnets vurdering, at der var indsendt flere reviderede ansøgninger, da den oprindelige ansøgning allerede havde indeholdt to etager, hvilket også havde været beslutningstemaet allerede ved udvalgets behandling i januar 2021.

MAD2020.156PKN:

Vesthimmerlands Kommunes forbud blev ophævet som ugyldigt af Planklagenævnet den 24. januar 2020, da sagsbehandlingstiden havde varet i mere end et år fra den indledende sagsbehandling. Det ændrede ikke ved vurderingen, at kommunen havde afkortet gyldighedsperioden til et halvt år. I september 2019 nedlagde kommunen forbud mod etablering af en dagligvareforretning. Ansøger havde henvendt sig for indledende møde i april 2018 med ønske om etablering af dagligvarebutik og sendte få dage efter officiel henvendelse om at etablere en dagligvarebutik. På udvalgsmøde i maj 2018 blev det besluttet, at ansøger skulle kontaktes for alternativ placering. På møde i juni 2018 fastholdt ansøger sin placering, hvorefter kommunen besluttede

at sende projektet i fordebat. Fordebatten varede fra august til september 2018. I februar 2019 blev byggeansøgning fremsendt. I marts 2019 bad kommunen om tilretninger, hvorefter ansøger i april 2019 blev orienteret om, at sagen var sat i bero til beslutning om § 14 forbud. Varsel om forbud blev meddelt i maj 2019 og forbud meddelt juni 2019. Nævnet lagde vægt på, at kommunen fik kendskab til projektet i april 2018 og fra juni 2018 vidste, at ansøger fastholdte placering, men først nedlagde forbud september 2019, dvs. 15 måneder efter at placering blev fastholdt.

Sammenfatning af praksis:

Af afgørelserne kan det sluttes, at det beror på en *konkret* vurdering, hvorvidt muligheden for at nedlægge forbud er fortabt som følge af, at kommunens undersøgelses- og overvejelsestid overstiger det rimelige, hvilket skal ses i lyset af, at det er en meget vidtgående og indgribende foranstaltning.

Det har betydning, om kommunen over længere periode har været bekendt med de forhold, der fører til forbud (uanset at der så efterfølgende sendes reviderede ansøgninger), samt om den langstrakte proces kan tilskrives kommunens forhold. Ved lang undersøgelses- og overvejelsestid viser afgørelsen MAD2022.106PKN også, at selv en reduceret gyldighedsperiode på helt ned til 3 uger ikke kan rette op på en lang forudgående sagsbehandlingstid.

Tidsmæssigt forløb for byggesagsbehandling

I Københavns Kommunes brev er det oplyst, at der den 8. april 2024 er modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus. Det er imidlertid langt fra hele historikken på denne sag. Historikken har væsentlig betydning, da de forhold, som Københavns Kommune nu begrundes nedlæggelse af et § 14-forbud med, ikke er nye, men netop forhold kommunen kunne have forholdt sig til allerede ved mine klienters første henvendelse i 2022.

Mine klienter indsendte den 19. januar 2022 ansøgning om nedrivningstilladelse. Københavns Kommune meddelte den 15. februar 2022 tilladelse til nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen Karensvej 18 (sags.nr. 970170-001).

Mine klienter indsendte samtidig hermed den 19. januar 2022 en byggesansøgning om opførelse af ny bolig (byg-2022-500025). Forinden indsendelse af byggeansøgning og igangsætning med udarbejdelse af byggeprojekt, henvendte mine klienter sig til Københavns Kommune i Njalsgade for at være sikre på, hvilke krav kommunen ville lægge vægt på. Det blev oplyst, at der ikke var en lokalplan for området, hvorfor byggeri kunne opføres i overensstemmelse med kommuneplanrammen for ejendommen samt BR18. Proces med udarbejdelse af tegninger blev herefter igangsat, og mine klienter indsendte den 19. januar 2022 en ansøgning i overensstemmelse med det gældende plangrundlag og BR18. Københavns Kommune vendte herefter tilbage med, at byggeriet skulle være med lavere bebyggelsesprocent, end hvad der følger af kommuneplanen, og mine klienter gik herefter i gang med at tilrette projektet. Den 2. juni 2022 og den 4. august 2022 meddelte Københavns Kommune afslag på mine klienters byggeprojekt med henvisning til, at projektet var på en bebyggelsesprocent på 39,3.

Min klienter arbejdede herefter videre med projektet og tilpassede byggeansøgning med Københavns Kommunes nye krav om, at bebyggelsesprocenten ikke måtte overstige 30. Der er senest blevet indsendt nye tegninger af byggeprojektet den 8. april 2024 efter flere tilretninger ud fra bemærkninger fra Københavns Kommune. Efter tilretningen gav Københavns Kommune udtryk for, at det lå indenfor rammerne af, hvad Københavns Kommune kunne give tilladelse til, hvorfor projektet blev udsendt i partshøring.

Uden at medlemmer af grundejerforeningen var bekendt hermed, indsendte grundejerforeningens bestyrelse herefter den 20. juni 2024 et hørings svar. Hørings svaret blev efterfølgende tilbagekaldt den 13. september 2024, da det lå udover grundejerforeningens beføjelser iht. vedtægter, og det herudover ikke var afstemt med medlemmer af grundejerforeningen.

Ejernes disponering ud fra Københavns Kommunes hidtidige sagsbehandling

Som det fremgår ovenfor, så har mine klienter hele tiden været af den opfattelse, at det fremsendte byggeprojekt indsendt den 19. januar 2022 alene skulle tilrettes, samt at der ikke var noget til hinder for at bygge ny bolig på adressen og nedrive nuværende ejendom. Dette er tilsvarende blevet bestyret af, at Københavns Kommune også den 15. februar 2022 meddelte nedrivningstilladelse, samt den løbende dialog mellem mine klienter og kommunens byggesagsbehandlere.

Bemærkninger til kommunens varsel om § 14-forbud

Det gøres gældende, at kommunen ved berettigede forventninger og passivitet har fortabt muligheden for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Kommunen har således siden 19. januar 2022 været bekendt med mine klienters byggeønsker og nedrivning af nuværende bygninger på ejendommen, dvs. at der allerede for nuværende er gået mere end 32 måneder. Hertil skal lægges yderligere tid inden en evt. afgørelse. Som det også fremgår af ovenstående retspraksis, kan det i den forbindelse ikke tillægges vægt, at der er indsendt tilrettet projekt efterfølgende, da den tidsmæssige periode regnes fra det tidspunkt, hvor kommunens grundlag for at nedlægge § 14 forbud var til stede, dvs. i dette tilfælde fra kendskabet til byggeprojektet og nedrivning af ejendommen. Som det fremgår ovenfor, så har der efter praksis foreligget passivitet for betragtelig kortere perioder på ned til 9 måneder. Det vurderes derfor heller ikke, at Københavns Kommune har hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Mine klienter har haft betydelige udgifter forbundet med denne proces, ligesom det vil udgøre misligholdelse af kontrakten med HusCompagniet, såfremt byggeprojekt ikke kan gennemføres. Hertil kommer udgifter til arkitekt for at tilrette projekt under hensyntagen til Københavns Kommunes løbende ønsker, samt udgift til depositum i lejemål, der har måtte bringes til ophør som følge af kommunens sagsbehandling. Jeg må på denne baggrund også forbeholde mig at gøre erstatningskrav gældende overfor Københavns Kommune.

Det er videre min forståelse, at forvaltningen også har tilkendegivet i forbindelse med den politiske behandling af denne sag, at det ikke kan anbefales at nedlægge et § 14- forbud, da der foreligger berettigede forventning, jf. skrivelse herom af den 21. juni 2024. Det betragtes i et sådant tilfælde som en skærpende omstændighed, hvis der uagtet disse tilkendegivelser fra forvaltningen alligevel måtte blive truffet beslutning om, at der skal nedlægges et § 14 forbud.

Afsluttende bemærkninger

Jeg beder om, at der snarest opnås afklaring af nærværende sag, da det har betydelige menneskelige og økonomiske omkostninger for mine klienter at være bragt i denne situation. Som bemærket ovenfor forbeholder jeg mig yderligere på vegne af mine klienter at gøre erstatningskrav gældende, såfremt der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, da det er min opfattelse, at en sådan beslutning er i strid med reglerne herom.

Med venlig hilsen

Line Kirketoft Justesen