



## Notat

### Orientering om fornyet behandling af byggesag på Frederiksborgvej 234

Efter anmodning fra udvalgsmedlem Andreas Keil (A) orienteres Teknik- og Miljøudvalget om forvaltningens genbehandling af en afsluttet byggesag fra 2015. Byggeriet er færdigbygget på baggrund af byggetilladelsen fra 2015, men forvaltningen skal genbehandle sagen, fordi klageinstansen i 2020 har hjemvist byggetilladelsen til fornyet behandling, idet naboerne oprindeligt ikke var blevet partshørt.

Forvaltningen har partshørt naboerne, behandlet sagen på ny og vil på den baggrund give en ny byggetilladelse til det udførte projekt.

#### Baggrund

Forvaltningen gav i 2015 byggetilladelse til at ombygge en treetagers ejendom på Frederiksborgvej 234. Byggeriet er i dag færdigbygget på baggrund af byggetilladelsen. Ejer har gennemført ombygningen i tiltro til og indenfor rammerne af den givne byggetilladelse.

I forbindelse med byggeriets udførelse klagede naboerne i 2018 over byggeriet til klageinstansen (Byggeklageenheden). Klagen havde ikke opsættende virkning, så byggeriet kunne fortsætte. I april 2020 traf klageinstansen afgørelse om, at forvaltningen forud for byggetilladelsen burde have partshørt naboerne om mulige indbliksgener som følge af byggeriet.

På grund af den manglende partshøring ophævede klageinstansen forvaltningens byggetilladelse fra 2015. Derfor skulle byggesagsbehandlingen starte forfra, naboerne skulle partshøres og der skulle træffes en ny afgørelse.

Det er værd at bemærke, at det alene var forholdet om manglende partshøring af mulige indbliksgener, som klageinstansen påpegede. Byggeklageenheden påpegede således ikke andre mangler i forvaltningens byggetilladelse fra 2015.

#### Ny sagsbehandling

På baggrund heraf har forvaltningen sagsbehandlet sagen på ny og foretaget partshøring af naboerne på Hvidkløvervej 15 og 17 (villabebyggelse) og Frederiksborgvej 236 (etagebyggeri). Selvom der ved en fejl ikke var foretaget partshøring inden byggetilladelsen i 2015, kan den fornyede sagsbehandling med partshøring sagligt føre til samme resultat som oprindeligt.

Naboerne har alle indsendt kritiske høringssvar om byggeriet. Naboerne mener ikke, at byggeriet er tilpasset området. Derfor mener naboerne, at bygningen skal tilbageføres til oprindeligt udseende, som er en rødstensbygning i tre etager med fladt tag. Efter ombygningen

22-09-2021

Sagsnummer i F2  
2021 - 5155

Dokumentnummer i F2  
340354

Sagsnummer i eDoc  
2021-0284801

Rådhussekretariatet  
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
1  
1550 København V  
EAN-nummer  
5798009809452

fremstår ejendommen med ny udnyttet tagetage, hvidpudset facade, hævet opholdsareal i baghaven og altaner i begge gavle. Naboerne fremhæver flere tiltag, som de mener, forvaltningen skulle have gjort brug af for at nægte ombygningen. Forvaltningens svar hertil fremgår i skemaet nedenfor.

### Naboernes indsigelser

#### Partshøring om indbliksgener

Partshøringen er gennemført på baggrund af klageinstansens tilkendegivelse af naboernes partsstatus pba. spørgsmålet om mulige indbliksgener. Partshøringen har derfor hovedsageligt fokuseret på dette forhold. Naboerne har i indsigelserne påpeget, at de oplever indbliksgener fra byggeriet. Efter forvaltningens vurdering, medfører byggeriet imidlertid ikke, at der opstår indblik, som er udover det eksisterende og forventelige i området. Forvaltningen har lagt vægt på, at afstanden fra byggeriet til naboejendommenes bebyggelse er ca. 7 meter. Dertil var der før ombygningen allerede altan på ejendommens 2. sal mod villa-bebyggelsen. Den nye altan på 3. sal har samme størrelse og afstand til naboejendomme som eksisterende altan på 2. sal, hvorfor indblikket ikke vurderes at være væsentligt forøget.

#### Andre emner i indsigelserne

I indsigelserne peger naboerne derudover på en række forhold, som de mener, forvaltningen har undladt eller fejlvurderet i sagsbehandlingen:

Emner	Indsigerne påtaler	Forvaltningens vurdering
Friareal	at ejendommens friarealprocent bliver mindre end påkrævet i dagældende kommuneplan 2011.	Forvaltningen har lagt vægt på, at friarealet kun i begrænset omfang bliver mindre end kravet i den nuværende kommuneplan.
Mangelfuld helhedsvurdering	at forvaltningens helhedsvurdering af byggeriet er mangelfuld, da forvaltningen har undladt at forholde sig til et kriterie om byggeriets samlede omfang.	Forvaltningen vurderede i 2015, at kriteriet ikke var relevant for byggetilladelsen, fordi området ikke betragtes som et tæt bebygget område. Derfor fremgik kriteriet ikke i den oprindelige byggetilladelse. Forvaltningen har siden ændret praksis og beskriver nu i byggetilladelsen, hvis kriterier ikke vurderes at være relevante for byggetilladelsen.
Servitut	at byggeriet er i strid med servituten.	Forvaltningen vurderer, at det udførte byggeri i tre etager med udnyttet tagetage, er i overensstemmelse med servituten. Forvaltningen bemærker, at det kun er muligt at regulere antallet af etager og ikke den interne sammenhæng mellem bygningens etager.
Bevaringsværdig bebyggelse	at bygningen er vurderet til bevaringskategori 4 og henviser til, at den ændrede tagform og facadekaraktren ikke er i overensstemmelse med bevaringshensynet eller samstemmende med områdets karakter.	Hverken bygningen eller området er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan eller kommuneplanen. 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. Det er ikke givet, at bygninger i bevaringskategori 4 vil blive omfattet af

		bevaringsbestemmelser i lokalplan eller kommuneplan, som det er tilfældet med bygninger i kategori 1-3.
Bygningens ydre fremtræden	at altaner og store vinduer bør afvises med byggelovens § 6D, stk. 1, som i særlige tilfælde kan bruges til at stille betingelser om en bygningsydre fremtræden.	Forvaltningen vurderer, at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Da hverken ejendom eller område er udpeget med særlige bevarings hensyn, vurderer forvaltningen, at der i sagen ikke er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1.
Byggeriets påbegyndelse	at byggeriet ikke er påbegyndt indenfor byggetilladelsens étårsfrist, og at forvaltningen har tilsidesat sin tilsynspligt.	For 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.
Afslag til andre projekter	at der tidligere er givet afslag til to andre projekter på ejendommen.	Der er i forbindelse med tidligere projekter givet to afslag. Her var tagetagen udformet på anden vis, hvilket efter forvaltningens vurdering fremstod som en fuld etage og ikke en udnyttet tagetage. Ifølge servitutten må der kun opføres udnyttet tagetage og ikke fuld etage. Friarealprocenten i de tidligere afslag var også lavere end i det byggeri, der har fået byggetilladelse.

### Forvaltningens samlede vurdering og videre forløb

På baggrund af den fornyede sagsbehandling og partshøring vurderer forvaltningen, at sagen er behandlet i overensstemmelse med praksis, og at der på et sagligt grundlag skal gives en ny byggetilladelse. Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at der ikke er væsentligt øget indblik for naboerne, at byggeriet fortsat vurderes at være sædvanligt for området, at servitutten er overholdt, og at bygningen efter ombygningen fortsat indgår i områdets helhed.

I den forbindelse har forvaltningen også lagt vægt på, at byggeriet i dag står færdigbygget inden for rammerne af byggetilladelsen fra 2015. Efter sagens omstændigheder vil det ikke være sagligt og proportionelt at stille krav om, at bygningen skal føres tilbage til oprindelig fremtræden og udtryk.

Forvaltningen vurderer således, at der ikke er andre muligheder end at give den byggetilladelse, der lovliggør det allerede etablerede byggeri. Sagens parter får mulighed for at påklage en ny byggetilladelse.

Vicedirektør  
Hans Christian Karsten

## Frederiksborgvej 234 efter ombygning



Skråfoto af ejendom set fra bagsiden



Ejendom set fra vejen



## Området omkring Frederiksborgvej 234

- Nærmeste naboejendomme til Frederiksborgvej 234 er rødstensejendomme, men som det ses på resten af gadebilledet, findes der også ejendomme i lysere facader og i andre højder.
- Ser man på helheden i denne del af området, så er det et forskelligartet område, og Frederiksborgvej 234 skiller sig ikke væsentligt ud fra den omkringliggende bebyggelse.



De nærmeste ejendomme ved Frederiksborgvej 234 (Hvid ejendom).



Kig langs Frederiksborgvej med byggeri i forskellige udformninger.



Kig den anden vej ned af Frederiksborgvej med tankstation og højere etagebyggeri kort derfra.



## Bilag 5 - Forvaltningens svar på indsigelser

I forbindelse med oplysning af byggesagen på Frederiksborgvej 234 har forvaltningen partshørt naboejendommene Frederiksborgvej 232 og Hvidkløvervej 15 og 17 i perioden fra den 9. februar 2021 - 2. marts 2021.

Forvaltningen modtog indsigelse fra etageejendommen Frederiksborgvej 232 og en samlet indsigelse fra villaejendommene Hvidkløvervej 15, 17 og 19.

### A) Indsigelse fra Hvidkløvervej 15, 17 og 19

I indsigelsen bliver der argumenteret for, at tagetagen skal nedrives, bygningens oprindelige udseende skal genetableres, og hævet opholdsareal skal fjernes.

#### Indsigelsen angår følgende:

- 1) Øgede indbliksgener.
- 2) Reduceret friarealprocent.
- 3) Mangelfuld helhedsvurdering.
- 4) Servitutbestemmelse.
- 5) Bevaringsværdig.
- 6) Bygningens ydre fremtræden.
- 7) Påbegyndelse af byggeriet.
- 8) Øvrige.

#### Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne:

##### 1) Øgede indbliksgener:

Indsigerne anfører, at det hævdede opholdsareal, ny altan mod haven og større vinduer giver store indbliksgener. Indsigerne henviser til, at altaner på Frederiksborgvej 232 (naboejendommen til byggeriet) ikke er orienteret mod haverne på Hvidkløvervej, og at der ikke er store vinduer på andre bygninger i 3. sals højde. Indsigerne lægger vægt på, at en altan er beregnet til ophold og dermed øger følelsen af indblik.

**Forvaltningens bemærkninger:** I vurderingen af, hvorvidt ombygningen af Frederiksborgvej 234 medfører væsentlige indbliksgener for naboejendommene, forholder forvaltningen sig til de indblikforhold, der eksisterede inden ombygningen. Det er i vurderingen lagt vægt, at villagrundene på Hvidkløvervej 15 og 17 samt etageejendommen på Frederiksborgvej 232 allerede før ombygningen af Frederiksborgvej 234 har været påvirket af indblik fra etagebebyggelserne på de omgivende ejendomme. Forvaltningen

26. august 2021

Sagsnummer  
2021-0125583

Dokumentnummer  
2021-0125583-3

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Byggesager Jura  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

henviser til, at villagrundene langs Hvidkløvervej grænser op til flere ejendomme langs Frederiksborgvej med etageboligbebyggelse i 3 etager, hvor der er opført en ny tagetage på en ud af fem bygninger. På to af etageejendommene er der på samme måde som Frederiksborgvej 234 en udnyttet tagetage. Etagebebyggelsen på nabogrundene Frederiksborgvej 232 og 236 er placeret ca. 7 meter nærmere grundene på Hvidkløvervej. Etagebebyggelsen på Frederiksborgvej 234 er placeret mere end 16 m fra naboskel mod hvidkløvervej, og inden ombygningen var der en eksisterende altan på 2. sal i gavlen, der vendte mod grundene på Hvidkløvervej.

Med ombygningen på den eksisterende etagebebyggelse sker der et forøget indblik ved etablering af tagetage, kviste og altaner samt det hævede opholdsareal i haven 1,3 meter over terræn og 2,5 meter fra naboskel. Forvaltningen vurderer imidlertid, at det forøgede indblik er meget begrænset henset til afstanden til nabogrunde og -bebyggelse, det hævede opholdsareals begrænsede højde og begrænsede brug, og til eksisterende indblikforhold allerede før ombygningen. På den baggrund vurderer forvaltningen, at byggeriet ikke har medført væsentligt forværrede indbliksgener for naboerne.

## 2) Reduceret friarealprocent:

Indsigerne kritiserer, at ejendommens friarealprocent på 47 er mindre end det påkrævede krav på 60 i dagældende kommuneplan 2011. Indsigerne refererer til to tidligere afslag, hvor friarealprocenten ville blive reduceret, hvilket indgik i forvaltningens vurdering og begrundelse for begge afslag. Indsigerne anfører, at forvaltningen skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse (planlovens § 12), og mener ikke det er sket i denne sag. Indsigerne stiller sig også undrende overfor, hvordan et hævet opholdsareal kan bibringe kvaliteter, som et areal på terræn ikke kan.

**Forvaltningens bemærkninger:** Den hjemviste byggetilladelse fra 2015 blev behandlet efter kommuneplan 2011, som fastlagde, at friarealprocenten skulle være 60. Kommuneplanens rammebestemmelse for området blev ændret med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 (Kp15), som fastlagde en friarealprocent på minimum 50. Rammebestemmelsen fra Kp15 er videreført i Kp19, hvor friarealprocenten fortsat er minimum 50.

Seneste kommuneplan (Kp19) er gældende fra vedtagelsestidspunktet, og det er den kommuneplan, som forvaltningen administrerer efter i den fornyede byggesagsbehandling.

Kommuneplanen har modsat lokalplaner ikke direkte virkning overfor borgere og virksomheder. I byggesagsbehandlingen indgår kommuneplanens rammebestemmelser som vejledning om det, der er tilstræbt eller sædvanligt i området. Kommuneplanens minimumskrav til friarealprocent er derfor kun vejledende, og forvaltningen kan efter skønsmæssig afvejning af, om der er tilfredsstillende friareal på ejendommen tillade efter byggelovgivningen, at friarealprocenten er mindre end 50.

Forvaltningen har konkret vurderet, at ejendommens friareal indeholder et tilfredsstillende opholdsareal, og at det hævede opholdsareal er et

attraktivt supplement, der tilfører ejendommen kvalitet i form af blandt andet varierede muligheder for udendørs ophold.

Der har ikke været grundlag for at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3, henset til den begrænsede fravigelse af kommuneplanens friarealkrav og til, at anvendelsen til bolig er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. I og med, at ombygningen allerede er udført, er der i øvrigt tale om et eksisterende lovligt forhold efter planloven, hvorfor forbudsbestemmelsen ikke vil kunne anvendes til at kræve den allerede udførte ombygning fjernet.

### **3) Mangelfuld helhedsvurdering:**

Indsigerne mener, at forvaltningens helhedsvurdering af byggeriet er mangelfuld, da forvaltningen har undladt at forholde sig til et kriterium, hvor byggeriets samlede omfang skal vurderes i forhold til tilstødende arealer og bebyggelse (dvs. fra tætbebygget til mere åben bebyggelse). Det kaldes 'sammenstødstilfælde'. Kriteriet er et ud af seks kriterier, som forvaltningen skal vurdere byggeriet ud fra i helhedsvurderingen efter bygningsreglementet. Indsiger mener, at kriteriet er relevant, da en tagetage blandt andet vil medføre øget indblik i private haver.

Indsiger henviser til en anden sag, hvor forvaltningen har inddraget kriteriet i helhedsvurderingen. Indsiger mener, at etablering af ny tagetage på Frederiksborgvej 234 skal helhedsvurderes efter samme kriterium.

**Forvaltningens bemærkninger:** I forbindelse med byggetilladelsen i 2015 blev det vurderet, at kriteriet ikke var relevant at inddrage, da ombygningen ikke kunne betragtes som et forhold, der ville bryde med områdets bebyggelsesmæssige helhed. Områdets boligbebyggelser i 3-4 etager kan efter forvaltningens vurdering ikke betragtes som et tæt bebygget område. Tilbygningen af en tagetage med beboelse på 3. sal vurderes i øvrigt sædvanligt for den pågældende side af Frederiksborgvej, som overvejende består af etageboligejendomme i 3-4 etager.

I 2015 skrev forvaltningen ikke ind i vores begrundelse, hvis vi fandt, at et af kriterierne i helhedsvurderingen ikke var relevant. I den konkrete sag havde forvaltningen således forholdt sig til kriteriet, men begrundelsen fremgik ikke af afgørelsen. Den praksis er ændret siden, så alle kriterier og begrundelser for relevans i dag fremgår af afgørelserne.

### **4) Servitutbestemmelse og anvendelse af planlovens § 43:**

Indsigerne mener, at byggeriet er i strid med en på ejendommen tinglyst servitut om, at bebyggelse må opføres i tre etager med udnyttet tagetage, hvor der ikke må indrettes selvstændig beboelse i tagetagen, og henviser til to tidligere afslag til byggeri på ejendommen. De nævnte to afslag begrundede forvaltningen med, at det ansøgte var servitutstridigt. Indsigerne mener, at der er væsentlig forskel på, om bygningerne oprindeligt var opført med tagetage, eller om tagetagen opføres efterfølgende. Indsigerne ønsker, at forvaltningen forholder sig



konkret til den nye tagetage på Frederiksborgvej 234 og sammenligner med eksisterende tagetage på Frederiksborgvej 220 og 236.

**Forvaltningens bemærkninger:** Der er den 19. juli 1920 tinglyst en servitut på ejendommen, der blandt andet har bestemmelser om, at bebyggelse må opføres i 3 etager med udnyttet tagetage. Servituten bestemmer desuden, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, men at der må indrettes kvistværelser.

Ifølge servituten må der opføres byggeri i tre etager med 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 i strid med servituten. I byggetilladelsen fra 2015 vurderede forvaltningen, at bygningen fremstår som en bygning i tre etager med udnyttet tagetage, hvilket er sædvanligt i området og i overensstemmelse med servituttens bestemmelser om etageantal. Den udførte ombygning vurderes fortsat at være i overensstemmelse med servituten.

Det fremgår desuden af servituten, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen. Forvaltningens servitutadministration er begrænset til håndhævelse af forhold, der kan optages lokalplanbestemmelser om. Det er udtømmende oplyst i planlovens § 15, stk. 2, hvad der kan reguleres i en lokalplan. Forvaltningen bemærker, at der i en lokalplan ikke kan fastlægges, hvordan den interne sammenhæng i de enkelte boliger skal være i en etageejendom. Forvaltningen kan derfor ikke stille krav om, at en del af en bygnings boliger skal være sammenhængende fx i to etager, hvorfor forvaltningen ikke kan håndhæve servituttens bestemmelse om, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen. Beboelse i tagetagen kan således ikke håndhæves med planlovens § 43, da planlovens § 43 alene kan bringes i anvendelse, hvis det er et forhold, der kan reguleres i en lokalplan.

Forvaltningen vurderer ikke, at tidspunktet for etablering af tagetage på forskellige bygninger i området har nogen betydning for sagsbehandlingen i den konkrete sag. Den forskel, der er på den nye tagetage i denne sag i forhold til de tagetager, der er opført på andre bygninger i området, er alene udtryk for, at de forskellige tagetager er opført på en måde, der i forhold til opførelsetidspunktet er tidssvarende.

#### **5) Bevaringsværdighed og byggelovens § 6D, stk. 1:**

Indsiger mener, at forvaltningen skal gøre brug af byggelovens § 6D, stk. 1, som i særlige tilfælde kan bruges til at stille betingelser om en bygnings ydre fremtræden (æstetisk udtryk) for at bevare ejendommens ydre fremtoning med røde mursten og tagform. Indsiger henviser til bydelsatlasset for området (beskrivelse af karakteristika og bevaringsværdier i området, at ejendommen har SAVE-værdi 4 (middel), og henviser til lokalplan nr. 243, som er gældende på modsatte side af Frederiksborgvej (Gælder ikke for Frederiksborgvej 234).

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for at stille vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1.

Bestemmelsen kan ikke i sig selv anvendes til at nægte etablering af tagetage på Frederiksborgvej 234. Det bemærkes i øvrigt, at både Frederiksborgvej 236 og 228 er opført med udnyttet tagetage.

Bestemmelsen giver mulighed for, at der i en byggetilladelse kan blive stillet vilkår om, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Kommunen får derved mulighed for at sikre, at et områdes arkitektoniske sammenhæng og helhed opretholdes. Ved nyere bebyggelse forudsætter anvendelse af bestemmelsen imidlertid, at områdets helhed er planlagt, eller området er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhed, der enten er udpeget og beskrevet, eller at kommunen vurderer, at der henset til bygningen eller omgivelserne er grundlag for at stille vilkår om bygningens ydre fremtræden.

Forvaltningen har vurderet, om ombygningen kan reguleres med kommuneplanens retningslinjer for byggesagsbehandling af bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen bemærker, at ejendommen på Frederiksborgvej 234 ikke indgår i de områder, der i kommuneplanen er udpeget som områder med "bevaringsværdige bebyggelser". Det kan derfor ikke sagligt begrundes, at bygningen indgår i en særlig arkitektonisk helhed.

SAVE-værdi er angivelser til brug for kommuneplanens udpegning af bevaringsværdig bebyggelse (kategori 1 - 3) og har særlig betydning i udarbejdelsen af lokalplaner. Typisk vil de bygninger, der er udpeget i kommuneplanen, blive omfattet af konkrete bevaringsbestemmelser i lokalplaner, der nærmere regulerer, hvordan evt. ombygninger skal udføres. Dette er ikke givet for bygninger med SAVE-værdi 4, hvorfor ejendommen på Frederiksborgvej 234 er ikke udpeget som bevaringsværdig.

Området har heller ikke en planlagt eller reel helhedskarakter, der giver grundlag for anvendelse af bestemmelsen ved krav til fx efterisolering om, at facaden ikke måtte ændre materialekarakter. Med de udførte facadeændringer fremstår bygningen med pudset overflade og vinduer og altaner, der i karakter og udtryk er mere tidssvarende end de 4 øvrige bygninger, der er opført vinkelret på Frederiksborgvej. Facadebehandling f.eks. puds eller maling af hele eller dele af facaden er karakteriseret som vedligeholdelsesarbejde, der ikke kræver byggetilladelse, hvorfor byggelovens § 6D, stk. 1, ikke kan finde anvendelse.

Frederiksborgvej 234 er desuden ikke nærmere beskrevet i bydelsatlasset fra 1991. Det fremgår af bydelsatlasset, at der er 1007 bygninger i området i bevarings-kategori 4. Den næststørste kategori er kategori 5. Der er 660 bygninger i kategori 5. Bygninger med kategori 4 er ikke en sjældenhed i området, og dertil fremstod Frederiksborgvej 234 før ombygningen ikke umiddelbart med åbenlyse bevaringsmæssige kvaliteter.

Forvaltningen vurderer, at bygningen indgår med udnyttet tagetage i en god helhedsvirkning og er placeret vinkelret på Frederiksborgvej. Det fremhæves, at bygningen på Frederiksborggade 234 ikke er højere end nabobygningen på Frederiksborgvej 236 eller andre bygninger med samme antal etager i området. Bygningen på Frederiksborgvej 234 fremstår efter ombygningen som nyopført og tidstypisk, og i størrelse, placering på grunden og overordnet karakter er bygningen efter forvaltningens vurdering tilpasset omgivelserne.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at Byggeklageenheden i sin afgørelse om hjemvisning af byggetilladelsen den 3. april 2020 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.

#### **6) Altaner og store vinduer:**

Indsigerne mener, at altaner og store vinduer bør afvises med byggelovens § 6D, stk. 1. Indsigerne henviser til to andre ansøgninger om altaner i området, hvor forvaltningen har benyttet § 6D. Indsigerne vil gerne have konkretiseret, hvordan en altan med glasværn er tilpasset bygningens oprindelige udtryk og området som helhed.

Indsiger henviser til kommunens retningslinjer for opsætning af altaner (fra 2016, revideret i 2018 og 2021) med hensyn til indblik og altaner på bevaringsværdig bebyggelse.

Indsiger ser gerne, at stadsarkitekt inddrages i vurderingen af projektet.

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen vurderer, at der heller ikke er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1, til at regulere altaner og vinduer i sagen om Frederiksborgvej 234.

I forhold til vurderingen af bygningens ydre fremtræden med 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. Altanerne på Frederiksborgvej 234 skal ikke tilpasses bygningens oprindelige udtryk, men derimod passe til bygningens ændrede ydre fremtræden. Det er i øvrigt et typisk krav ved etablering af altaner på en ejendom, at disse skal være ens og tilpasset bygningens arkitektoniske karakter. Forvaltningen har således ikke overset, at eksisterende altan ombygges, så bygningens tre altaner udføres ens.

I byggesagerne om udskiftning af altaner på Frederiksborgvej 230 og 232 fra 2012 har forvaltningen reguleret opsætningen af nye altaner med byggelovens § 6D, stk. 1, da det alene var altanerne, der blev søgt udskiftet, og der blev i byggetilladelsen stillet vilkår om altanernes udførelse. I 2019 gav forvaltningen afslag til nye altaner på samme ejendom, da altanerne var ansøgt med 1 ½ m dybde opsat i et relativt smalt rum mellem bygningerne og nabobygning på naboejendommene Frederiksborgvej 230 og 232.

Efter forvaltningens vurdering kan byggesagerne på Frederiksborgvej 230 og 232 ikke sammenlignes med byggeprojektet på Frederiksborgvej 234. Byggeriet på Frederiksborgvej 230-232 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 svarer de nye altaner størrelses- og afstandsmæssigt til eksisterende altan.

Med hensyn til altanretningslinjerne for altaner og tagterrasser, handler disse i forhold til indblik primært om den situation, der opstår, når en altan opsættes på en facade ved bygninger, der er sammenbygget i skel i de situationer, hvor det er muligt at kigge ind ad vinduer i naboejendommen fra altanen. Det er dette indblik, altanretningslinjerne forudsætter en nærmere redegørelse for. Forvaltningen forudsætter derfor typisk opsætning af indbliksskærm, hvis en altan opsættes i nærheden af naboskel for at hindre, at der opstår indbliksgener. Altanretningslinjerne var ikke vedtaget i 2015, da der blev givet byggetilladelse til ombygningen. Forvaltningen bemærker, at ejendommen på Frederiksborgvej 234 ikke sammenbygget med naboejendommen.

#### **7) Påbegyndelse af byggeriet:**

Indsiger mener, at forvaltningen ikke har opfyldt sin tilsynspligt, idet forvaltningen er gjort opmærksom på, at byggeriet er påbegyndt efter den periode, hvor byggetilladelsen er gyldig.

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen bemærker, at Byggeklageenheden har forholdt sig til indsigers klage over byggeriets påbegyndelsestidspunkt og har ud fra sagens oplysninger vurderet, at fristen i byggelovens § 16, stk. 10, er overholdt og henviser til, at den tidligere ejer har oplyst hvilke arbejder, der var igangsat inden frist for igangsættelse, som udløb den 5. februar 2016, samt årsagen til, at de søgte udsættelse.

Byggeriet er imidlertid uden gyldig byggetilladelse, fordi byggetilladelsen fra 2015 af andre grunde er ophævet af Byggeklageenheden. Af den grund er det ikke længere aktuelt at forholde sig til daværende tidspunkt for påbegyndelse. Der er desuden en igangværende lovliggørelsesproces i og med, at forvaltningen har genoptaget sagsbehandlingen som følge af hjemvisningen, hvorfor spørgsmålet om forvaltningens tilsynspligt ikke længere er relevant.

#### **8. Øvrige:**

Indsiger henviser til økonomiske aspekter forbundet med forvaltningens afgørelse.

Indsiger spørger ind til et møde, som ikke er ført til notat. Indsiger mener, at der kan have fundet uformelle drøftelser sted, og at der kan være usaglige hensyn, der ligger bag forvaltningens afgørelse fra 2015.

Indsiger oplyser, at hvis forvaltningen giver ny byggetilladelse, vil denne blive påklaget igen, og hele sagen vil blive sendt til Ombudsmanden.

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen kan ikke lovligt inddrage økonomiske betragtninger i myndighedsbehandlingen af en byggesag, Forvaltningen kan alene behandle forhold, herunder inddrage lovlige hensyn, der er omfattet af plan- og byggelovgivningen.

Det omtalte møde er afholdt i forlængelse af afslag i 2014 og var af vejledende karakter i forhold til det skriftlige afslag, som indeholdt flere anvisninger på forhold, som et evt. revideret projekt skal indeholde redegørelser for. I forbindelse med et afslag og efter ønske fra ansøger kan forvaltningen afholde et fysisk møde, hvor grundlaget for afgørelsen afklares. Forvaltningen har ikke udarbejdet et mødenotat, da mødet ikke har bidraget med nye oplysninger til sagen, som var afgørende for sagens afgørelse. Dette er efter reglerne om notatpligt.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til, at indsigelserne vil påklage den afgørelse, der senere vil blive truffet i byggesagen, eller at indsigerne vil indbringe sagen for Ombudsmanden.

## **B) Indsigelse fra ejer af Frederiksborgvej 236**

Ejer er kritisk overfor byggeriet og anfører i sin indsigelse, at byggeriet har medført gener for lejere i ejendommen.

Indsigelsen omfatter følgende punkter:

- 1) Øgede indbliksgener til fælles friareal samt terrasse tilhørende lejlighed i stueetagen.
- 2) Reducerede lysforhold i boliger og på terrasse på terræn mod Frederiksborgvej 234.
- 3) Øget trafikstøj pga. ændret støjreflektion fra efterisoleret facade på Frederiksborgvej 234.
- 4) Bygningen er ikke arkitektonisk tilpasset området og facaden er misfarvet.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne:

### **1) Øgede indbliksgener mellem Frederiksborgvej 234 og 236:**

Ejer oplyser, at de som udlejere har modtaget adskillige henvendelser fra lejere, der oplever byggeriet negativt. Frederiksborgvej 234 er en udlejningsejendom, og indsiger mener, at der kan opstå situationer, hvor oplevelsen af indblik kan være meget intensivt, da samtlige beboere på ejendommen har adgang til det hævede opholdsareal og derfra har frit indblik til fælles friareal på Frederiksborgvej 236.

**Forvaltningens bemærkninger:** Begge ejendomme er opført som etageboligejendomme og indrettet med lejeboliger, hvor friarealet er indrettet til fælles opholdsareal. Bygningen på Frederiksborgvej 236 er ca. 7 m længere end etageboligbygningen i 3 etager med tagetage på Frederiksborgvej 234.

Et opholdsareal ved en etageboligbebyggelse, der anvendes af alle ejendommens beboere, har typisk en anden karakter og oplevelse af privathed end en privat have. Den enkelte har ikke haven for sig selv, og må forholde sig til, at både andre beboere og deres evt. gæster også vil anvende arealet.



Allerede før ombygningen var der eksisterende indblikforhold, og med etablering af udnyttet tagetage er der forøget indblik. Det forøgede indblik til naboejendommen med etagebebyggelsen er imidlertid begrænset henset til allerede eksisterende indblik før ombygningen.

Forvaltningen vurderer, at tagetagen, altaner og hævet opholdsareal på Frederiksborgvej 234 ikke medfører væsentligt forværrede indbliksgener.

## **2) Reducerede lysforhold:**

Indsiger anfører, at byggeriet vil medføre reducerede lysforhold i boliger og på terræn. Dertil vil det hævede opholdsareal og en evt. afskærmning, som er opført vest for ejendom, medføre, at friarealerne på Frederiksborgvej 236 vil henligge i skygge.

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen kan ikke afvise, at tagetagen, der er opført med tagflade og kviste orienteret mod Frederiksborgvej 236 har medført en meget begrænset reduktion af lysforholdene, men en evt. reduktion vurderes at være begrænset og i øvrigt svare til, hvad der må forventes i et område, hvor kommuneplanen fastsætter rammen for bygningshøjden på op til 20 meter, når den eksisterende afstand på ca. 8,5 mellem bygningerne opretholdes.

## **3) Øget trafikstøj:**

Indsiger mener, at den ændrede facade vil medføre støjreflektion og dermed øget trafikstøj.

**Forvaltningens bemærkninger:** Trafikstøj kan være et forhold, der medfører, at de boliger, der er påvirket af høje grænseværdier, skal støjisoleres. Det er ikke et forhold, som forvaltningen kan inddrage i behandling af en tilladelse til efterisolering af en facade. Forvaltningen vurderer, at et ændret facademateriale ikke kan medføre en afgørende ændring af oplevelsen af trafikstøj mellem Frederiksborgvej 234 og 236.

## **4) Manglende arkitektonisk tilpasning:**

Indsiger mener ikke, at bygningen er arkitektonisk tilpasset området og at den pudsede facade er misfarvet.

**Forvaltningens bemærkninger:** Forvaltningen vurderer, at der ikke er grundlag for at kræve bygningen bevaret som oprindeligt opført. Ejendommen er ikke omfattet af en by- eller lokalplan, der regulerer evt. ændring af eksisterende bebyggelse. Forvaltningen har derfor begrænsede muligheder for at stille krav til bygningens visuelle fremtræden.

Forvaltningen kan ikke med byggeloven regulere forhold omkring bygningsvedligeholdelse eller farvevalg ved evt. maling af facaden. Der henvises til forvaltningens bemærkninger om byggelovens § 6D, stk. 1, ovenfor i afsnit A5 og A6.