



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 naboernes 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 friarealprocent.

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 opførsel 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

Fra: Andreas Keil (Borgerrepræsentationen) <Andreas_Keil@kk.dk>

Sendt: søndag, september 26, 2021 10:42 AM

Til: Charlotte Piepgras Frandsen; Søren Wille; Borgmesteren TMF; Ninna Hedeager Olsen (Borgerrepræsentationen)

Cc: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen); Rune Dybvad (Borgerrepræsentationen)

Emne: Spørgsmål vedr. Frederiksborgvej 234

Til forvaltningen angående [Frederiksborgvej 234](#)

I forhold til sagen om [Frederiksborgvej 234](#) har jeg nogle uddybende spørgsmål til forvaltningen, da der er flere forhold, der undrer mig efter at have læst partshøringen fra klagerne igennem. Der gives to afslag inden, at der gives byggetilladelse den 5. februar 2015.

Ved første afslag på den ekstra etage af 28. maj 2014 skriver forvaltningen:

'Ifølge Kommuneplan 2011 er ejendommen placeret i et B3-område for boliger. For B3-områder gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 110, maksimal højde på 24 m og friarealprocent på mindst 60 for boliger og 10 for erhverv. Parkeringsdækningen skal være mindst 1 pr. 200 m² og højst 1 pr. 100 m². Jf. vore beregninger udgør det nuværende friareal ca. 55 % af ejendommens etageareal. Yderligere bebyggelse af ejendommen vil altså ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.'

Ved afslag 21. oktober 2014 skriver forvaltningen, at den ikke kan acceptere et fald i friarealprocenten fra 55 til 44:

'Vi vurderer derfor, at det ansøgte ikke overholder eller imødekommer det tilstræbte i området, idet servitutten og kommuneplanens rammer er udtryk for det, der er tilstræbt for området.'

Bemærk formuleringerne: *'Servitutten og kommuneplanens rammer er udtryk for det tilstræbte for området'* samt *'yderligere bebyggelse af ejendommen vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer'*.

Servitutten lyder således:

'På ejendommen må kun opføres en beboelsesbygning med højst 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværreiser, der dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse.'

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den først håndhæver servitutten, men ved byggetilladelse af 5. februar 2015 alligevel godkender et fjerde beboelseslag med selvstændig beboelse i direkte strid med servitutten?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den går fra *'ikke at kunne acceptere yderligere bebyggelse af ejendommen'* på grund af et markant fald i friarealprocenten til pludselig at godkende en ekstra tagetage med den konsekvens, at friarealprocenten falder fra 55 procent til 47 procent?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den først håndhæver kommuneplanens rammer for friarealprocent for efterfølgende at se stort på dem?

I byggetilladelse af 5. februar 2015 er der kun nævnt ét argument for at tillade byggeriet: At der er to andre bygninger i servitutområdet, som også har fået indrettet loftsrum til beboelse. I partshøringen har klager taget billeder af de to bygninger, som der henvises til i byggetilladelsen som "tilsvarende". De er her (først [Frederiksborgvej 222](#) og så [Frederiksborgvej 236](#)):



Som det fremgår af billederne er der enorm forskel på en inddraget loftsetage (de røde bygninger, [Frederiksborgvej 222](#) og [Frederiksborgvej 236](#)) med små gavlvinduer og så en nybygget etage med panoramavinduer og glasaltaner (den hvide bygning, [Frederiksborgvej 234](#)). Vil forvaltningen forklare, hvorfor den i sagsbehandlingen slet ikke har forholdt sig til altanerne og panoramavinduerne, selvom de betyder, at bygningen har et markant anderledes udtryk i det fjerde beboelseslag (som jo skal ligne et inddraget loftsareal)?

Synes forvaltningen, at det fjerde beboelseslag på [Frederiksborgvej 234](#) ligner et inddraget loftsareal?

Det fremgår også af klagernes partshøring, at bygherrens arkitekt har et møde med forvaltningen kort før han sender sin tredje ansøgning, som fører til byggetilladelsen af 5. februar 2015.

Mødet er ikke ført til notat. Som forklaring på, hvorfor det ikke er sket, skriver TMF i et svar til klager i sagen:

“Vi skal hertil bemærke, at notatpligten ikke finder anvendelse i de tilfælde, hvor der ved en samtale, et møde eller andet ikke fremkommer nye og væsentlige oplysninger til en sag, der er af betydning for sagens afgørelse, eller hvis der under samtalen eller mødet alene fremkommer oplysninger, der allerede findes på sagen”.

Kan forvaltningen finde ud af, hvem der var med til mødet, hvornår det fandt sted, og hvad mødet handlede om?

Kan forvaltningen oplyse om man udelukkende udvekslede eksisterende oplysninger, og hvis ja, hvad er så grunden til, at man holder et møde, hvis ikke det bibringer sagen noget nyt?

Efter mødet slækker TMF på sine krav og undlader at håndhæve servitut og kommuneplan jævnfør de to afslag af 28. maj 2014 og 21. oktober 2014. Finder forvaltningen det sandsynligt, at det slet ikke blev drøftet, hvordan ansøgningen skulle se ud for at blive godkendt og hvilke muligheder, der var for at slække på kravene til bygherre?

Jeg har også nogle spørgsmål angående bygningens bevaringsværdi.

Det fremgår af den partshøring, vi har modtaget af klagerne, at bygningen er bevaringsværdig efter SAVE-kategori 4. I kommuneplan 2011 (som denne sag vedrører) står der om bevaringsværdien 4:

'Københavns Kommune har valgt i praksis at vurdere kategori 4 på linje med 1, 2 og 3, når SAVE-vurderingerne bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen'.

SAVE-kategori 1-3 er den højeste kategori for bevaringsværdige bygninger!

Derudover fremgår det med reference til det gældende bydelsatlas og kommunens egne retningslinjer, at man ikke må efterisolere udvendigt på bevaringsværdige bygninger, ligesom der er strenge æstetiske krav til nye altaner, så det passer til arkitekturen og den tidsperiode, som bygningerne er fra.

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den i den hidtidige sagsbehandling ikke har gjort sig æstetiske overvejelser i forhold til:

1. At beklæde en bevaringsværdig, rød muret bygning med Rockwoolbats og male den hvid?
2. At godkende nye gennemsigtige glasaltaner og panoramavinduer på en bygning fra 1934?
3. Hvordan det det pudsede, hvide look med glasaltaner i øvrigt passer med områdets historiske og udelukkende murede byggeri på Frederiksborgvej (fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg) fra 1920'erne og 1930'erne?

Vil forvaltningen redegøre for, hvorfor den - i forbindelse med en ansøgning om nye altaner fra nabobygningen ([Frederiksborgvej 232](#)) i 2012 hvor samme bygningsreglement og kommuneplan gjaldt - håndhævede Byggelovens §6 D om æstetiske krav for at sikre sig, at altanerne passede ind i områdets arkitektur med 'stokkebebyggelser fra 1930'erne'. [Hvorefter Frederiksborgvej 234 i 2015](#) får lov til at efterisolere en muret bygning, male den hvid og sætte glasaltaner op?

Vil forvaltningen i øvrigt redegøre for, hvordan en altanansøgning kan godkendes på baggrund af én sætning i ansøgningsmaterialet, hvor der står: "På nordfacaden etableres der balkoner fra de nye lejligheders køkken/opholdsrum'.

Hvorfor har forvaltningen ikke vurderet altanerne?

Er der andre tilfælde, hvor forvaltningen har accepteret og godkendt så kortfattede altanansøgninger på bevaringsværdige bygninger?

Det fremgår også af sagen, at TMF i det første svar til klager - som har klaget over indbliksgener - i 2017 skriver følgende om de nye altaner i den nybyggede etage.

"Altaner vurderer vi ikke er et forhold, der medfører forværrede indbliksgener i forhold til de vinduer, der normalt er/har været på de facader, hvor der etableres altaner". (TMF's svar på klage af 12. september 2017)

Det skal i den sammenhæng understreges, at etagen IKKE fandtes i forvejen, så der har slet ikke været et vindue før. Men ligegyldigt hvad:

Er det forvaltningens holdning over for borgere, at altaner IKKE giver øgede indbliksgener i forhold til vinduer (eller en etage, som ikke eksisterede i forvejen)?

Hvorfor giver forvaltningen den slags nonsens-svar til borgerne?

Derudover fremgår det af det materiale, der er sendt til os politikere af klagerne, at bygherre har bygget uden gyldig byggetilladelse. Dermed er byggeriet ulovligt. Byggetilladelsen af 5. februar 2015 var gældende i et år og udløb altså 5. februar 2016. Netop den 5. februar 2016 skriver ejendommens ejers arkitekt til kommunen og beder om udsættelse af byggetilladelsen, fordi de ikke er gået i gang. Da han får nej den 26. februar 2015, hævder han pludselig, at han var gået i gang 1. februar 2016. Altså er det en tilståelsessag, at han er gået i gang for sent. Reelt går byggeriet ifølge partshøringen fra klagerne først i gang i april 2017.

Hvorfor har forvaltningen ikke løftet sin tilsynspligt?

Betragter forvaltningen på den baggrund byggeriet som lovligt opført?

Hvorfor/hvorfor ikke?

Har forvaltningen undersøgt bygherres dokumentation for, at han gik i gang rettidigt?

Hvis ja, hvad var konklusionen.

Hvis nej, hvorfor er det ikke blevet undersøgt eftersom, det er blevet påpeget af klagerne i sagen?

Afslutningsvis vil jeg bede forvaltningen om at se rækken lejlighedskomplekser på Frederiksborgvej fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. Alle er murede byggerier først i gul og siden i rød. Alle lejlighedskomplekser på hele vejen er med på billederne, der er vedhæftet.

Vil kommunen konkretisere, hvad det er, der gør, at [Frederiksborgvej 234](#) 'svarer til det tilstræbte for området' som det er formuleret i helhedsvurderingen i byggetilladelsen af 5. februar 2015?

Afslutningsvis vil jeg bede forvaltningen om at se rækken lejlighedskomplekser på Frederiksborgvej (se bilag 1) fra Grundtvigskirken og til kommunegrænsen mod Søborg. Alle er murede byggerier først i gul og siden i rød. Alle lejlighedskomplekser på hele vejen er med på billederne, der er vedhæftet.

Bilag 1



Bilag 1

