

Bispebjerg: Unikt område med muret byggeri



Servitutten

Servitut	at byggeriet er i strid med servitutten.	Forvaltningen vurderer, at det udførte byggeri i tre etager med udnyttet tagetage, er i overensstemmelse med servitutten. Forvaltningen bemærker, at det kun er muligt at regulere antallet af etager og ikke den interne sammenhæng mellem bygningens etager.
----------	--	--

Servitut Frederiksborgvej 234

- *På ejendommen må der kun opføres en beboelsesbygning med højest 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse.*

Byggetilladelse af 5. februar 2015

Den nye tagetage med 2 selvstændige beboelseslejligheder er ikke i overensstemmelse med byggeservituttens bestemmelser, om at der ikke må indrettes selvstændige beboelseslejligheder i tagetagen (3. sal).

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Det vurderes at den nye tagetage med taghældning fremstår som en egentlig tagetage i lighed med de øvrige ejendomme i servitut området.

Ejendommene matr. nr. 442 Emdrup, København (naboejendom) og matr. nr. 449 Emdrup, København, der begge ligger i byggeservituttens område har fået godkendt selvstændige beboelser i tagetagen, jf. påtegninger lyst henholdsvis 30. april og 7. december 1942.

Center for Bygninger har derfor valgt i den konkrete sag ikke at håndhæve servituttens bestemmelser om at tagetagen ikke må indrettes til selvstændig beboelse, jf. planlovens § 43.

TMF til Byggeklageenheden 18. februar 2019

Vi skal hertil bemærke, at der er tale om et område, der er beliggende i et andet område i Københavns Kommune end klagers ejendom, og at dette område er omfattet af en lokalplan, hvor der bl.a. er fastlagt retningslinjer for etagebyggeriers udformning.

For så vidt angår Frederiksborgvej 234 er der bl.a. lagt vægt på, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri efter en konkret helhedsvurdering, og at der ikke vil være tale om et værdvanligt forhold.

På baggrund af en konkret vurdering fandt vi, at der kunne gives dispensation fra villaservitutten om at indrette tagetagen til beboelse efter planlovens § 43.

Vi skal hertil bemærke, at der ikke er en klagenyndighed i forhold til kommunens beslutninger om at fravige villaservitutterne.

Er ikke udnyttet tageetage – er fuld tageetage



Bevaringsværdi og ydre fremtræden

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 bygnings ydre fremtræden.	Forvaltningen vurderer, at vinduer og altaner er tilpasset bygningens arkitektoniske fremtræden. Da hverken ejendom eller område er udpeget med særlige bevaringshensyn, vurderer forvaltningen, at der i sagen ikke er grundlag for at anvende byggelovens § 6D, stk. 1. Klageinstansen har givet forvaltningen medhold heri.
----------------------------	---	--

Bevaringsværdig bebyggelse	at bygningen er vurderet til bevarings-kategori 4 og henviser til, at den ændrede tagform og facadekarakteren 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. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, og derfor kan forvaltningen ikke kræve en bestemt facadefarve eller facademateriale. 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.
----------------------------	--	---

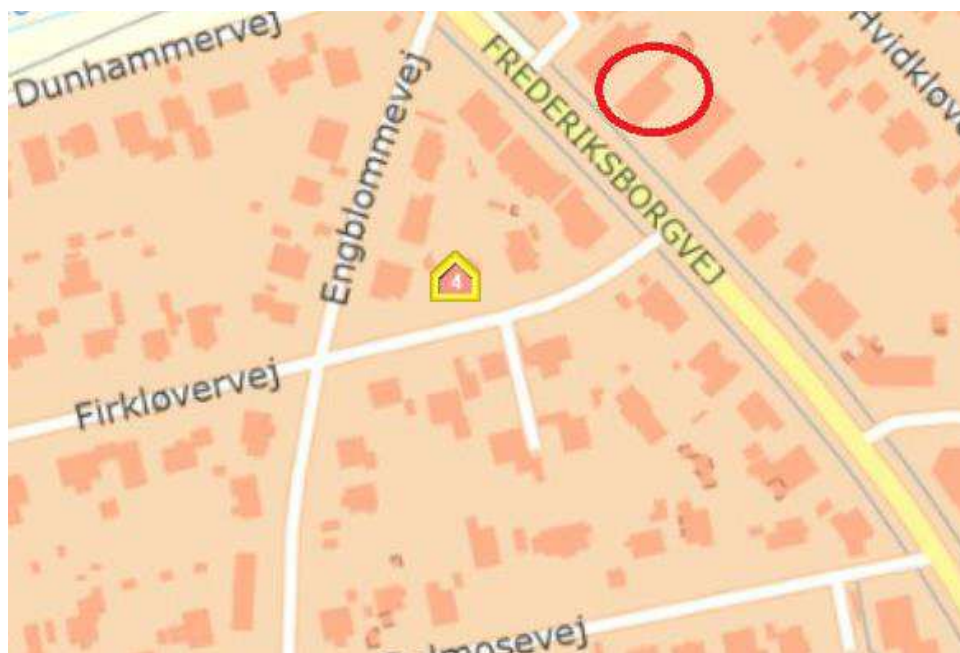
Frederiksborgvej 234 er bevaringsværdig

Frederiksborgvej 234 har SAVE-værdi 4, som er høj bevaringsværdi fordi:

‘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’ (Kommuneplan 2011)

‘Københavns Kommune har valgt i praksis ud over kategori 1,2 og 3, at foretage en vurdering af bygninger i kategori 4, når SAVE-registreringen bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen’ (Kommuneplan 2019)

SAVE-værdi 4: I praksis høj bevaringsværdi Firkløvervej 6



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

@@

Sagsnummer:
500235-001

eDoc:
2015-0007073

Matrikelnummer:
78 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Firkløvervej 6

Ejendomsnummer:
138828

Hej Rico Lundquist

Vedr. din ansøgning om etablering af kvist,
Firkløvervej 6, sagsnr. 500235.

Vi har modtaget jeres ansøgning fra 19. december 2014 om at
etablere en kvist på jeres hus.

I forbindelse med sagsbehandlingen er vi blevet opmærksomme på
følgende:

Ejendommen har en saveværdi 4, hvilket i Kommuneplanen betegnes
som en bevaringsværdi ejendom.

Det er vores vurdering at den viste kvist fremstå meget dominerende
på tagfladen. Derudover er den ikke tilpasset nordfacadens øvrige
geometri.

Vi anbefaler at I reducerer størrelsen så den har samme højde og
bredde som vinduet neden for i stueetagen (3 fag og samme højde som
vinduet i stueetagen).

I bedes fremsende ovenstående inden for 4 uger – uploades via
www.bygogmiljo.dk

Tina Lüders Benson

Center for Bygninger
Byggetilladelser Nord

Naboejendom Frederiksborgvej 232 fik nye altaner i 2013 – har også SAVE-værdi 4



Her sagsbehandlingen af naboens altan-sag i 2012/2013

Jeres anmodning om at fravige stk. 3 og 4, hvor det er forudsat, at altanværn placeres på altanbund og at altanbund lukkes med hvid plade, hvor vi i følge jeres opfattelse detailregulerer altanernes udformning, kan **ikke** imødekommes.

Forholdet er omfattet af byggelovens § 6 D.

Bebyggelsen har ifølge bydelsregistreringen for Bispebjerg middel bevaringsværdi (skalatrin 4), som administreres som høj bevaringsværdi.

Kvarteret har et grønt præg og er præget af blandet villa og etageejendomme i 3 etager fra 30'erne.

Kvarterets altaner er typisk for denne periode og virker fint integrerede i bebyggelserne.

Den konkrete bebyggelse består af 2 stokke placeret vinkelret på Frederiksborgvej, anlagt som parkbebyggelse med synlige altaner set fra Frederiksborgvej.

Vi har vurderet, at etablering af altaner som ansøgt, med ubehandlede bunde i aluminium monteret mørkmaledet værn, delvist monteret på bundens sider vil være skæmmende for de konkrete ejendomme og bryde sammenhængen med de øvrige stokkebebyggelser mod Frederiksborgvej, der er opført i samme periode.

Baggrund for byggetilladelsen

Sagen har herfra af hensyn til Byggelovens § 6 D, om bebyggelses ydre fremtræden, været forelagt Center for Byggeris æstetiske rådgiver, der oplyser:

Den 10. april 2012 blev der i Center for Bydesign afholdt møde med ~~der~~ stadsarkitekt Tina Saaby samt arkitekt Jens Jacob Bierring vedrørende etablering af 12 altaner fra stueetagen til 2. sal. I ønskede at de nye altaner skulle udføres med en dybde på 150 cm. Center for Bydesign gjorde klart opmærksom på, at det ikke kunne godkendes med den store altandybde, men at vi kunne acceptere en maksimal altandybde på 110 cm.

Dette blev herfra der den 13. oktober 2012 givet et afslag med en uddybende begrundelse.

Vi kan godkende opsætning af 10 altaner og 1 trappeudgang til haveanlæg, når de ovenfor i stk. 2-4 anførte betingelser.

Et år efter naboens altansag får Frederiksborgvej 234 lov til at sætte denne altan op - på baggrund af to linjers ansøgning fra arkitekt



Samtlige vinduer på nær opgangsvinduerne udskiftes til ny der i proportionering nøje svarende til eksisterende men med optimerede energiegenskaber.

Alle ny vinduer flyttes ud i flugt med den nye facade.

På nordfacaden etableres der balkoner fra de ny lejligheds køkken/opholdsrum.

Grundet bygningens indretning og trappens geometri vil det være forbundet

Publikationen 'Facader og skilte' med retningslinjer for renovering af bevaringsværdige bygninger i København



facader & skilte indeholder retningslinier og anbefalinger for istandsættelse og ændringer af bygninger med høj bevaringsværdi, det vil sige bygninger, der er klassificeret i gruppe 1, 2, 3 eller 4, og for bygninger, som i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse af særlig byarkitektonisk værdi.

- **Isolering** udføres indefra, således at bygningen ikke skæmmes af en tildækning med udvendig isolering. Kun gavle og bagvanter kan overvejes isoleret udvendigt.

Vejledning til Byggelovens §6D

- Bestemmelsen kan anvendes til at regulere bygningens ydre udformning. Bygningens ydre udformning består af mange forskellige forhold, og bestemmelsen kan derfor blandt andet anvendes til at sikre **ensartede facader** i et område ved at stille krav om en gesimshøjde, **materialevalg** eller taghældning, **nægte opsætning af altan** samt stille krav om mindre eller større bygningshøjde, end bygherre ønsker.

Friarealprocenten

Emner	Indsigerne påtaler	Forvaltningens vurdering
Friareal	at ejendommens friarealprocent bliver mindre end påkrævet i dagældende kommuneplan 2011.	Forvaltningen lagde vægt på, at mulighederne for udendørs ophold blev væsentligt forbedret med projektet. Dertil bliver friarealet kun i begrænset omfang mindre end kravet i nuværende kommuneplan.

‘Væsentligt forbedret’ betyder

- Friarealprocent falder fra 55 til 47 procent
- Krav i kommuneplan: 60 procent (2011)

Afslag til Frederiksborgvej 234 af 28. maj 2014

Planmæssige forudsætninger

Ejendomsnummer:
154688

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.

Bygherre har bygget uden gyldig byggetilladelse

Byggeriets påbegyndelse	at byggeriet ikke er påbegyndt indenfor byggetilladelsens étårsfrist, og at forvaltningen har tilsidesat sin tilsynspligt.	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. Klageinstansen har dog vurderet, at byggelovens frist for påbegyndelse er overholdt.
-------------------------	--	--

Byggetilladelse 5. februar 2015

Til ejendommens ejer
c/o H. C. Rørdam ark maa
Løgstørgade 2
2100 København Ø

5. februar 2015

Sagsnummer:
479035-003

eDoc:
2014-0083426

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

BYGGETILLADELSE

Vi har modtaget dit brev fra den 18. december 2014 med supplerende oplysninger modtaget den 12. januar 2015, hvor du søger om tilladelse til at indrette 2 nye beboelseslejligheder i en ny tagetage på adressen Frederiksborgvej 234. Dermed hæves tagkonstruktionen med ca. 5,5 meter. Pulterrum etableres i kælder. Samtidig søger du om etablering af 2 stk. altaner. Altaner etableres i gavltrekanter på hhv. øst og vest facaden, samt at etablere et hævet opholdsareal over et eksisterende tilkørselsareal, der fremtidigt anvendes til 3 parkeringspladser.

Lejligheden på 3. sal tv. udgør 78 m² og består af 1 køkken/alrum, 1 værelse og 1 wc-baderum.

Lejligheden på 3. sal th. udgør 78 m² og består af 1 køkken/alrum, 1 værelse og 1 wc-baderum.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) og byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst 19. juli 1920.

Vi giver tilladelse.

Center for Bygninger Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

Tidsfrist

Denne byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 7. Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra denne byggetilladelses dato. Er arbejdet ikke påbegyndt indenfor denne tidsramme, må der indhentes en ny godkendelse med nyt forskriftsmæssigt ansøgningsmateriale og fuldmagt fra ejendommens ejer, da sagen betragtes som bortfaldet.

Bygherre beder om udsættelse

Fra: Søren Stærmose [<mailto:sst@spacefab.dk>]

Sendt: 5. februar 2016 13:06

Til: Lone Hillbrandt; TMFKP-BA CBY Bygninger

Emne: Sagsnummer 4790335 Frederiksborgvej 234

Til Lone Hillbrandt

Vedrørende sagsnummer 4790335 Frederiksborgvej 234, Matrikel 443EM Kbh.

På vegne af ejendommens ejer og bygherre søges der om forlængelse af den tildelte byggetilladelse af 5. Februar 2015.

Der søges om forlængelse for påbegyndelse af byggeriet på minimum 6 måneder.

Med venlig hilsen

Søren Stærmose

ARKITEKT MAA

SPACEFAB:ARKITEKTER

NJALSGADE 23, PAKHUS 3

2300 KØBENHAVN S

DENMARK

T: +45 39653300

M: +45 26365080

S: soeren-staermose

E: SST@SPACEFAB.DK

TMF afviser at forlænge byggetilladelse

Spacefab Arkitekter
att.: Søren Stærmosen
Njalsgade 23, Pakhus 3
2300 København S

Afslag på forlængelse af byggetilladelse

Vi har modtaget din mail fra den 5. februar 2016. Du søger om forlængelse for påbegyndelse af byggeriet på Frederiksborgvej 234, jf. byggetilladelse af 5. februar 2015.

Som det fremgår af byggetilladelsen, gælder denne 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 7 (nu byggelovens § 16, stk. 13). Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra byggetilladelses dato. Er arbejdet ikke påbegyndt indenfor denne tidsramme, må der indhentes en ny godkendelse med nyt forskriftsmæssigt ansøgningsmateriale og fuldmagt fra ejendommens ejer, da sagen betragtes som bortfaldet.

Bestemmelsen i byggeloven har til formål at sikre, at der ikke opføres byggeri, som ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning. Gældende lovgivning omfatter ikke alene byggelovgivningen, men ligeledes anden lovgivning.

En byggetilladelse kan således ikke blot forlænges efter udløbet af 1 års fristen. I de tilfælde, hvor byggeriet ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato, skal der ansøges om en helt ny byggetilladelse, hvilket forudsætter, at eventuelle nye byggeforskrifter overholdes.

11. februar 2016

Sagsnummer:
479035-004

eDoc:
2014-0083426

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

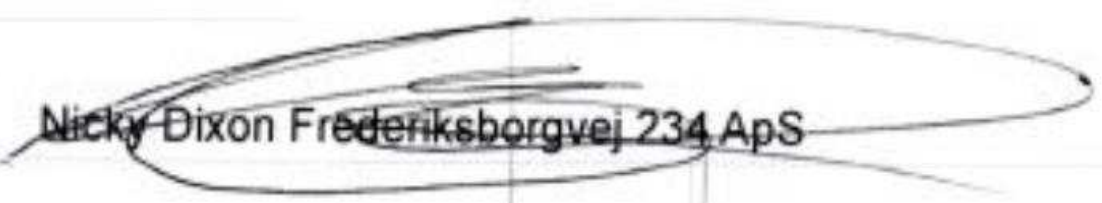
Center for Bygninger
Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Bygherre laver tilbagedateret påbegyndelse

Byggearbejdet agtes påbegyndt den:	01-02-2016	og vil blive udført af:
Navn:		
Adresse:	Møllesøe Gruppen ApS Sdr. Tangvej 18 2791 Dragør	
Telefon om dagen:	42262020	



DATO:	01-02-2016
UNDERSKRIFT:	 Nicky Dixon Frederiksborgvej 234 ApS

Oktober 2016 (otte måneder efter udløb af byggetilladelse): Bygherre indleder forhåndsdialog med nye tegninger.

From: Henrik Windbirk <hw@format.dk>
Sent: 4. oktober 2016 15:03
To: HMEKP BA Dialogteam
Cc: Nicky - Lej Et Lig
Subject: 601819 modt. 04-10-2016 Forhåndsdialogmøde vedr. etablering af tagetage samt facaderenovering, Frederiksborgvej 234
Attachments: Fuldmagt FB234.pdf; Følgebrev_MY_03.10.2016.pdf; Gavle_203.pdf; Længdesnit_302.pdf; Nordfacade_201.pdf; Plan_101.pdf; Sit_plan_100.pdf; Sydfacade_202.pdf; Tværsnit_301.pdf
Categories: Forhåndsdialog

Kære dialogteam,

hermed fremsendes tegningsmateriale og følgebrev til anmodning om forhåndsdialog; alternativt skriftligt svar.
Vi håber på en hurtig sagsbehandling.

De bedste hilsner

Henrik Windbirk, arkitekt maa

FORMAT arkitekter & konstruktører
Damsholtevej 3
DK-2970 Hørsholm
tlf. +45 45875587

www.format.dk
hw@format.dk

Streetview juni 2017 (et år og tre måneder efter byggetilladelse er udløbet)

