

**Advokatfirma**

Kgs. Nytorv 15, 3. sal

1050 København K

Danmark

CVR nr. 25 11 09 00

2. januar 2018

J.nr. 15392

LBA/LBA

## **KLAGESKRIFT**

På vegne

Astrid Lauritsen  
Ove Lauritsen  
Sigridsvej 23  
2900 Hellerup

påanker jeg herved – i henhold til kommunens klagevejledning - til Statsforvaltningen Hovedstaden og/eller Planklagenævnet den byggetilladelse af 04.12.17 (**bilag 1**), der er udstedt af Gentofte Kommune, sagsnummer 2017-607, angående ejendommen Sigridsvej 25, 2900 Hellerup.

Der anmodes om, at klagen tillægges opsættende virkning. Dette henret til indholdet af klagepunkterne, der som det fremgår på ingen måde kan afvises uden videre. Tværtimod tyder meget på, at kommunen langt fra har behandlet sagen med tilstrækkelig saglighed, og i øvrigt har givet ansøger en ualmindelig venlig behandling, på bekostning af de andre beboere i området, herunder mine klienter.

Der er - som det fremgår - tale om relativt åbenbare tilsidesættelser af lokalplan, byggeloven, bygningsreglementet, hegnsloven, de almindelige forvaltningsretlige principper samt kystbeskyttelsesloven.

Endvidere bemærkes, at bygningsejeren den 20.12.17 har foranlediget den eksisterende bygning nedrevet. Det er således muligt, at bygningsejeren planlægger at opstarte byggeriet snarest.

Klagen støttes på følgende punkter:

1) Projektet er i strid med lokalplanen – god helhedsvirkning

I lokalplanen § 9, stk. 1, er anført følgende:

*Ny bebyggelse skal tilpasse den eksisterende bebyggelse og skal udformes således, at der efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.*

For at vurdere om det tilladte byggeri holder sig inden for denne bestemmelse er det i første omgang nødvendigt at gøre sig det klart, hvad det er, som der er givet tilladelse til.

Specielt volumen på det tilladte byggeri er bekymrende. På en grund på ca. 1.100 kvm, hvoraf ca. 200 kvm er ubevokset og opskyllet strandbred, er der planlagt et byggeri på ca. 280 m<sup>2</sup>. Hertil kommer ca. 500 kvm høj kælder med vinduer i kote som det nuværende stueplan på den eksisterende villa (nedrevet ultimo december). Det vil sige i alt 780 kvm etageareal – næsten een til een på etageareal og grund.

Endelig skal der etableres ca. 200 kvm tagterrasser i niveau med den eksisterende ejendoms tag.

Såfremt alle grundejere i lokalplansområdet fik lov at bygge noget tilsvarende, ville området og bebyggelsen blive markant forandret. F.eks. ville mine klienter kunne udvide deres kælder fra nuværende ca. 170 kvm til ca. 500 m<sup>2</sup> i høj stueplan som basis for højtbeliggende (tag)-terrasser.

Resultatet ville være en fuldstændig ændring af lokalplansområdet. Det tilladte er således allerede af den grund i klar strid med ovennævnte lokalplans bestemmelse.

I fuld overensstemmelse med dette faktum, har kommune i sin egen pressemeddelelse (**bilag 2**) udsendt efter byplansudvalgets mødet den 20.09.17 (**bilag 3**), endda anført følgende:

*”På Byplanudvalgets møde i august bad vi forvaltningen belyse, hvordan havede opholdsarealer - som plinten i projektet - kan begrænses i omfang og højde ved en lokalplan for hele kommunen, så vi ikke får et for massivt og fortættet udtryk i vores byrum, siger Marianne Zangenberg og fortsætter:”*

Kommunen erkender således selv, at det tilladte byggeri vil medføre et ”massivt og fortættet udtryk i” byrummet. Det godkendte projekt er således med al tydelighed ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 9. Tværtimod adskiller det planlagte byggeri sig på alle måder og punkter fra den eksisterende bebyggelse, og giver på ingen måder en god helhedsvirkning.

Det er herefter er tindrende klart, at projektet er klart lokalplansstridigt og kan dermed ikke godkendes uden en ændring af lokalplanens § 9.

Projektet således i strid med Lokalplanen og tilladelsen er følgelig ugyldig.

2) Forskelsbehandling, brud på lighedsprincippet, magtfordrejning

Uanset at kommunen har erkendt, at det tilladte byggeri vil medføre et ”massivt og fortættet udtryk i” byrummet, har kommunen meddelt byggetilladelse. Dette på en sådan for ansøger ufattelig fordelagtig måde, at ansøger vil være den eneste, som får tilladelse til at opføre et byggeri, som det ansøgte. Det fremgår nemlig at ovennævnte pressemeddelelse og referatet, at ingen andre vil få tilladelse til noget tilsvarende.

Den meddelte tilladelse – sammenholdt med det varslede efterfølgende forbud mod at enhver anden kan bygge noget tilsvarende – statuerer således forskelsbehandling, et klokkeklart brud på lighedsprincippet, magtfordrejning og/eller åbenbar usaglig forvaltning. Byggetilladelsen er også ugyldig af denne grund.

3) Projektet er i strid med Bygningsreglementet

Jeg vedlægger notat af 17.05.17 med bilag (**bilag 4**) fra Arkitekt Hans Arbøl angående Bygningsreglementet. Som det fremgår skal den 500 m<sup>2</sup> store kælder medregnes i bruttoetagearealet, hvilket ansøger ikke har gjort, og hvilket kommunen har tilladt ansøger at undlade.

Det fremhæves, at bygningsreglementet normalt tolkes således, at kælderen skal følge husets aftryk. Kælderen skal normalt have samme størrelse som f.eks. stueetagen, hvilket ikke er tilfældet med det godkendte. I det ansøgte projekt er stuen på 180 kvm, mens kælderen er på ikke mindre end 491 m<sup>2</sup>.

Kælderen vil angiveligt bestå af 467 kvm opvarmet kælder/garage plus 24 kvm uopvarmet affaldsrum. Dette giver i alt 491 kvm, og ikke kun 432 kvm som anført i projektet.

Endda kan det tilføjes, at kælderen loftshøjde er 1,4 m over naturligt terræn, som målt til at være kote 1,06 til 1,1, og svarende til alle omkringliggende ejendomme. Også dette forhold medfører, at kælderen skal medregnes til bygningens samlede bebyggede areal.

Der henvises iøvrigt til Sundvænget Ejerlaugs udregning (**bilag 5**) af byggeprocenten, idet mine klienter tilslutter sig, at den del af ”plin-ten”, som ligger underfor stueetagen, ikke kan betragtes som kælder på bygningen, og derfor skal indgå i beboelses bebyggelsens areal.

Endelig bemærkes, at udhuset (det tidligere kontor) er et indbygget udhus. Af arealvejledningen pkt. 6.3 fremgår følgende:

Såfremt udhuset er udført med samme materialevalg som beboelsesbygningen og bygget sammen med denne, f.eks. ved en fælles tagkonstruktion, registreres arealet heraf som indbygget udhus. Arealerne indgår i beboelsesbygningens bebyggede areal.

Arealvejledningen kan findes her:

[http://bbr.dk/arealvejledning\\_kap6.3/0/30](http://bbr.dk/arealvejledning_kap6.3/0/30)

Udhuset skal derfor indgå i beboelses bebyggelses areal, hvilket ikke er tilfældet i byggeansøgningen.

Bygningsreglementet overholdes således ikke. Tværtimod er dette groft tilsidesat.

Der henvises i samme forbindelse til Lokalplanens § 7, stk. 3, hvoraf fremgår, at opmåling af højde skal ske efter reglerne i Bygningsreglementet. Såfremt reglerne i Bygningsreglementet ikke skal følges, forudsætter dette således en lokalplansændring.

Min klients arkitekt har været i telefonisk kontakt med Københavns kommune og Lyngby-Taarbæk kommune. Begge kommuner bekræfter, at det er helt uden tvivl, at højden skal beregnes fra det naturlige terræn, og at der ikke vil blive givet dispensation til udførelse af en kunstig hævet plint, hvor højden ift. kælderloft måles.

Begge kommuner mener, at en sådan sag ville være en klar omgåelse af BR 15, med det sigte at undgå at kælderetagen medregnes i bebyggelsesprocenten.

Projektet er således i strid med Bygningsreglementet, herunder Lokalplanens henvisning til samme. Den meddelte byggetilladelse er følgelig ugyldig.

#### 4) Terrænregulering og manglende redegørelse iht. Byggelovens § 12

Af det godkendte projekt fremgår, at der skal gennemføres en generel terrænregulering på 22 cm.

Ovenpå terrænhævningen skal opføres en kælder i 1,25 meters højde. Derved kommer gulvkvoten i stueplan op i ca. 2,5 meters højde over naturligt terræn.

Et stueplan i denne højde vil dels være hævet over stueplan på alle andre byggerier i området og derved klart adskille sig fra områdets ekssi-

sterende bebyggelse og dels medføre store indsynsgener for alle omkringliggende ejendomme.

Mine klienter føler sig meget generet af, at projektets stueplan og terrasserer ligger så højt, at der er store indbliksgener mod mine klienters ejendom.

Terrænhævningen af hele grunden vil også være i strid med den allerede omtalte § 9, stk. 1 i lokalplanen.

Hertil kommer, at der ikke ses redegjort for, hvorledes de omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art, sikres som følge af terrænreguleringen, jf. byggeloven § 12. Eksempelvis er der ikke redegjort for, hvorledes Astrid og Ove Lauritsen Sigridsvej 23, 2900 Hellerup, sikres mod forøget afvanding i tilfælde af projektets gennemførelse.

Endelig henvises til byggetilladelserne angående Sigridsvej nr. 17 B og 21. Disse er i øvrigt påberåbt af kommunen i begrundelsen for tilladelsen.

I tilladelserne er anført følgende:

Sigridsvej 17B (**bilag 6**):

*14) at der ikke foretages ændringer af de eksisterende terrænforhold, med mindre der foreligger godkendelse herfra.*

Sigridsvej 21 (**bilag 7**):

*21) at der ikke foretages ændringer af de eksisterende terrænforhold, med mindre der foreligger godkendelse herfra.*

Der er således ikke i andre byggesager tilladt terrænregulering. Tværtimod har kommunen fundet anledning til at indskærpe, at dette ikke kunne foretages uden særskilt tilladelse. Kommunen har således også på dette punkt tilsidesat ligebehandlingsprincippet til gunst for ansøger og på bekostning af alle andre.

Tilladelsen er følgelig behæftet med adskillige væsentlige forvaltningsmæssige mangler og er dermed ugyldig.

##### 5) Projektet er i strid med lokalplanen – taghældning

Af lokalplanen fremgår, at taghældningen på bebyggelse skal være mellem 40 grader og 50 grader, men alle taghældninger på det ansøgte byggeri har taghældninger mindre end 40 grader.

Kommunen har dispenseret fra lokalplanen, og har som begrundelse blandt andet anført følgende:

*Der er herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.*

For det første bemærkes, at den formindskede taghældning gør, at byggeriet opnår et væsentligt større volumen i forhold til sit fodaftryk på grunden og også i forhold til de eksisterende ejendomme i området.

Det er således særdeles indgribende, at projektet er meddelt dispensation for lokalplanens regler om taghældning, især i betragtning af, at det ansøgte har både en ganske usædvanlig høj kælder og ovenpå 1 ½ plan, så bygningen reelt fremstår som 2½ plan.

For det andet bemærkes, at mine klienter sammen med har ansøger besigtiget hele lokalplanområdet den 7. november 2017. Det var ret tydeligt under denne besigtigelse, at kun en enkelt lille etplansvilla har anden taghældning end den i lokalplanen foreskrevne, idet denne havde flat tag. Alle andre villaer, herunder alle villaer i mere end et-plan, opfylder lokalplanens bestemmelser.

For det tredje henvises på ny til byggetilladelse angående Sigridsvej nr. 17 B og 21 (bilag 6-7), som kommunen påberåber sig i begrundelsen for afgørelsen. Det bemærkes, at der i disse byggetilladelse er anført, at terrænregulering ikke må foretages. Der er således kun meddelt dispensation for taghældning, men ikke til terrænregulering.

I det projekt, som der hermed klages over, har kommunen både meddelt dispensation for taghældning og tilladt terrænregulering, jf. punkt 4 ovenfor.

Kommunens byggetilladelse er dermed både i strid med det ene og det andet, og er endda også i strid med kommunens hidtidige praksis, ligesom begrundelsen i den påklagede afgørelse er forkert.

Der ses ikke at være nogen form for saglig begrundelse for, at der i situationen dispenseres fra lokalplanen. Slet ikke når der også gives tilladelse til terrænregulering.

Dispensation er ikke lovligt meddelt, og projektet kan ikke godkendes uden en ændring af lokalplanen.

Tilladelsen er følgelig behæftet med væsentlige forvaltningsmæssige mangler og er dermed ugyldig.

6) Projektet er i strid med hegnsloven og min klients ret angående fælleshegnet

Af byggeprojektet, som kommunen har meddelt tilladelse til, fremgår, at der skal opføres dels betonmur/"grønt hegn" og dels rampe i skellet ind til min klient. Betonmuren/"grønt hegn" skal tilsyneladende være det nye fælleshegn, have en højde på 3,5 meter over naturligt terræn.

Endda fremgår det af projektet, som kommunen har meddelt byggetilladelse til, at mine klienter skal afgive grund til et betonfundament, der er 30 cm bredt, og som er planlagt opført 15 cm inden på mine klienters grund.

Det siger næsten sig selv, at dette er totalt uacceptabelt, og det er komplet uforståeligt, at kommunen har meddelt tilladelse til et projekt i åbenbar strid med hegnsloven. Forholdet er kendetegnende for kommunens behandling af sagen i sin helhed.

Fælleshegn skal som udgangspunkt skal være 1,8 meter, jf. hegnslovens § 10, stk. 6, målt fra naturligt terræn.

Såfremt modparten vil opføre en betonmur/"grønt hegn" må dette ske som et " eget hegn", og skal følgelig overholde hegnsloven § 2, der er affattet således:

*Egne hegn må ikke påføre naboen større ulemper end fælleshegn. Som følge heraf må egne hegn ikke have større højde end fælleshegn med et tillæg svarende til afstanden fra hegnet til skellinien*

Tilladelsen er følgelig afgivet i direkte modstrid med hegnsloven og er dermed ugyldig.

7) Niveauplan

Af det godkendte projekt fremgår, at der tages udgangspunkt i henholdsvis laveste og højeste kote på grunden, desuagtet at laveste og højeste kote ligger på strandarealet, som er i bevægelse. Og uanset at der under ingen omstændigheder må bygges på strandarealet.

Dette er ikke en korrekt måde at gøre det på.

Desuagtet der ikke er tale om en skrånende grund indenfor diget, tager man generelt ved beregning af højder på en skrånende grund udgangspunkt i et gennemsnit på grunden, hvor byggeriet skal placeres, jf. vedhæftede uddrag fra "Anvisning om Bygningsreglement 2015, SBI anvisning 258" (**bilag 8**).

Koten skal således fastsættes der, hvor bygningen skal ligge og ikke fra terrænforskelle andre steder på grunden. Højeste og laveste kote er

rent faktisk på strandsiden af diget, så de kan ikke bruges til at lægge et højere kotesnit, end hvor huset skal ligge.

Tilladelsen er følgelig ugyldig.

#### 8) Byggeri på strandbredden

I det af kommunen godkendte projekt er der projekteret terrasse og solcelleanlæg på strandbredden. Lokalplan 148 er afgrænset af diget (øst) mod den ubevoksede og opskyllede strandbred. Enhver bebyggelse og anlæg på dette strandbredsområde vil være ulovligt.

Tilladelsen er følgelig ugyldig.

#### Sammenfatning

Sammenfattende kan det konstateres, at den påklagede byggetilladelse indeholder godkendelse af

- Massivt og fortættet byggeri, der på alle måder klart adskiller sig fra eksisterende byggeri, hvilket er i strid med lokalplanens § 9.
- Byggeri, som ingen andre vil få lov at opføre tilsvarende, hvilket er i strid med de forvaltningsretlige regler.
- Opførelse af ca. 500 m<sup>2</sup> forhøjet kælder, hvilket er i strid med bygningsreglementet og lokalplanen.
- Generel terrænregulering på 22 cm, i øvrigt uden redegørelse for hvorledes de omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art, sikres, hvilket er i strid med lokalplanens § 9 og byggeloven § 12.
- Taghældning på mindre end 40 grader, uanset at der også tillades terrænregulering, hvilket som nævnt er i strid med lokalplanen, forvaltningsretten, kommunens hidtidige praksis, mv.
- Opførelse af betonmur/"grønt hegn" med en højde på 3,5 meter over naturligt terræn samt et betonfundament, der er 30 cm bredt, og som er planlagt opført 15 cm inden på mine klienters grund, alt i strid med hegnsloven.
- Et projekt beregnet med udgangspunkt i henholdsvis laveste og højeste kote på grunden, desuagtet at laveste og højeste kote ligger på strandarealet, som er i bevægelse, og uanset at der under ingen omstændigheder må bygges på strandarealet, alt i strid med blandt andet "Anvisning om Bygningsreglement 2015, SBI anvisning 258".



- Opførelse af terrasse og solcelleanlæg på strandbredden, hvilket er ulovligt.

Der kan herefter ikke være nogen tvivl om, at nærværende klage, dels skal tildeles opsættende virkning, og dels skal medføre ophævelse af byggetilladelsen i sin helhed.

Alle ovennævnte klagepunkter er flere gange fremført af mine klienter og af andre naboer overfor kommunen under nabohearingerne. Kommunen har imidlertid valgt at overhøre disse, hvilket er dybt overraskende og klart tyder på, at kommunen på ingen måde har foretaget en saglig sagsbehandling, men tværtimod har behandlet ansøger usædvanligt venligt, på bekostning af alle andre i lokalområdet, særligt mine klienter, der er allernærmest nabo.

**Bilag:**

Bilag 1: Byggetilladelse af 04.12.17

Bilag 2: Kommunens pressemeddelelse

Bilag 3: Referat af byplansudvalgsmødet den 20.09.17

Bilag 4: Notat af 17.05.17 med bilag fra Arkitekt Hans Arbøl

Bilag 5: Sundvænget Ejerlaugs udregning af byggeprocenten

Bilag 6: Byggetilladelse Sigridsvej 17B

Bilag 7: Byggetilladelse Sigridsvej 21

Bilag 8: Anvisning om Bygningsreglement 2015, SBI anvisning 258

Med venlig hilsen

Lars Bastholm  
Advokat