

Advokatfirma

Kgs. Nytorv 15, 3. sal

1050 København K

Danmark

CVR nr. 25 11 09 00

6. marts 2018

J.nr. 15392

LBA/LBA

REPLIK I KLAGESAGERNE

Statsforvaltningen Hovedstaden, 2018-1817
Planklagenævnet, Klage ID 240237

Astrid Lauritsen og Ove Lauritsen, Sigridsvej 23, 2900 Hellerup klager over byggetilladelse af 04.12.17, der er udstedt af Gentofte Kommune, sagsnummer 2017-607, angående ejendommen Sigridsvej 25, 2900 Hellerup.

Supplerende bemærkninger:

1) Projektet er i strid med lokalplanen – god helhedsvirkning

Der er ikke opført nybyggeri på Sigridsvej under den nye lokalplan 148 fra år 2000. Det eksisterende byggeri er aldeles ikke i ”varieret udseende”, og da slet ikke modsvarende det ansøgte byggeri. Kommunen gør simpelthen vold på faktum ved at postulere det modsatte.

Der er endda tale om, at byggeriet overskrider reglerne i den relativt nye lokalplan om taghældning. Det burde ingenlunde være nødvendigt, hvis byggeriet passede ind i området.

Det anførte i klagen fastholdes, og det bemærkes, at kommunen end ikke har forsøgt at imødegå dette.

2) Forskelsbehandling, brud på lighedsprincippet, magtfordrejning

Jeg er helt enig i, at anklage om magtfordrejning er en alvorlig anklage. Men endnu mere alvorligt er det, at der er betydeligt hold i denne anklage.

Det er ubestridt, at kommunen har ageret 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. Ingen andre vil få tilladelse til noget tilsvarende. Dette statuerer således forskelsbehandling, et klokkeklart brud på lighedsprincippet, magtfordrejning og/eller åbenbar usaglig forvaltning.

Forholdet skal i øvrigt sammenholdes med det forudgående forløb under hele processen:

Det er et faktum, at chefen for kommunens forvaltningen og andre af kommunens medarbejdere på direkte spørgsmål under et dialogmøde i januar 2017 og igen på høringsmøde i maj 2017 fra fhv. Udenrigsminister Uffe Ellemann Jensen, benægtede eksistensen af enhver dialog mellem kommunen og ansøger, Jan Leth Christensen, førend dialogmødet i januar 2017.

Ved mine klienters første henvendelse på aktindsigt fremgår dette også af materiale fra forvaltningen.

Først efter at være kommet i besiddelse af dokumenter fra møder mellem forvaltningen og Jan Leth Christensen fra efteråret 2016 og efterfølgende henvendelse til den samlede kommunalbestyrelse i sommeren 2017 gives der fuld aktindsigt i det reelle og faktiske forløb.

Af denne fulde aktindsigt fremgår – i modstrid med det oplyste - at der har været livlig aktivitet mellem Jan Leth Christensens/arkitekter og forvaltning med henblik på at fremme byggesagen positivt.

Hvad skyldes dette, og hvorfor gjorde kommunens forvaltning sig så store anstrengelser for at holde det rette faktum skjult for de omkringboende medborgere?

Ovennævnte skal i øvrigt sammenholdes med, at kommunens forvaltning i efteråret 2017 i sin argumentation og indstilling til politikerne i forbindelse med ophævelsen af § 14-forbudet på plinten, anfører, at Jan Leth Christensens over et langt forløb måtte have forventet en tilladelse. Dermed bliver det "skjulte" forløb fra efteråret 2016 brugt som bidragende til at give en stærkt begunstigende byggetilladelse i strid med et hav regler og i strid med naboernes indsigelser.

Endvidere henledes opmærksomheden på, at kommunens forvaltning endda har undladt at kræve genbeplantning af de ifølge lokalplanens § 8, stk. 2 og kortbilaget til lokalplanen, fire bevaringsværdige træer på ansøgers ejendom, der påfaldende nok alle gik ud lige før, at ansøger ansøgte om at tilladelse til at opføre sit meget store byggeri.

Jeg anførte således følgende herom i mit brev af 29.05.17 pkt. 8 til kommunen:

"På ansøgers ejendom stod indtil for nyligt 4 bevaringsværdige træer, jf. lokalplanen. Alle disse træer er nu – på samme tid – gået ud og er blevet fældet af ansøger.

Af vedlagte fotos (bilag 6) synes at fremgå, at der er blevet boret hul i træerne. Herefter er der formentligt blevet hældt noget væske i hullerne, hvorefter træerne er gået ud.

Træerne stod i indgangspartiet for det planlagte byggeri og var i vejen for en terrænhævning, som den ansøgte."

Også på dette punkt, har kommunen således været overordentlig venlig overfor ansøger.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at kommunens forvaltning igennem mange år har været underlagt konservativt styre, tæt på absolut flertal.

Der er i særdeleshed grundlag for, at kommunens sagsbehandling og tilladelser underkastes en særdeles kritisk bedømmelse, og der er som det fremgår bestemt grundlag for mistanke om magtfordrejning, misforvaltning mv.

- 3) Projektet er i strid med Bygningsreglementet
- 4) Terrænregulering og manglende redegørelse iht. Byggelovens § 12

Det fastholdes, at kommunens fortolkning af reglerne er ukorrekt.

Det er ubestrideligt at andre kommuner, eksempelvis Københavns Kommune samt Lyngby-Taarbæks og Rudersdals kommuner, aldrig ville tillade en fortolkning af Byggeloven og Bygningsreglementet således, at man 1) først hæver hele grunden med op til ½ meter med påfyld, og herefter 2) tillader byggeri af en "plint" på 60% af grundens samlede areal i ca. 2 meters højde (dvs. 2,5 meter over det naturlige terræn), og her oven på bygger et hus.

Igen er tilladelsen og argumentationen i kommunens brev af 16.02.18 udtryk for, at kommunen har givet ansøger en ualmindelig venlig behandling, uanset de massive protester fra de omkringboende.

- 5) Projektet er i strid med lokalplanen – taghældning

Som nævnt vil det ansøgte projekt vil være det første hus, der bygges på Sigridsvej under den nye lokalplan 148 fra år 2000. Uanset dette meddeles der dispensation til taghældning i forhold til en relativt ny lokalplan.

Kommunen postulerer, at der ”forefindes et større antal etplansboliger med flat tag og tage med 26 – 30 grader taghældning i lokalplansområdet”, men adresserne på herpå må vi åbenbart ikke få oplyst.

Kommunens svar kan ikke opfattes på anden måde end som en form for magtarrogance, på bekostning af klagerne.

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

Det fastholdes, at kommunen har pligt til i byggetilladelsen at anføre, at byggeri skal overholde Hegnsløven.

Det fastholdes også, at kommunen ikke må tillade byggeri i åbenbar strid med Hegnsløven, herunder med afgørelser truffet af Hegnssynet, der i øvrigt er en del af kommunen selv.

7) Niveauplan

Det fastholdes, at kommunens fastlæggelse af koterne ikke er korrekt. Det bemærkes, at kommunen end ikke har kunnet redegøre for hvordan koterne er fastlagt.

Det er i øvrigt stærkt alarmerende, at kommunen nu anfører, at det efter nedrivning af den eksisterende bygning ikke er muligt at fastsætte terrænkote på det sted, hvor bygningen lå. Dette fordi, at huset først blev nedrevet ultimo december 2017, det vil sige 14 dage efter, at den påklagede tilladelse blev meddelt.

Så angiveligt har kommunen – efter eget udsagn - end ikke kontrolleret koterne behørigt, førend tilladelsen blev meddelt.

I det omfang koterne på den daværende bygning ikke blev fastsat forud for nedrivningen og ikke længere kan fastsættes korrekt, må dette selvsagt komme ansøger/kommunen til skade. Det skal i hvert fald ikke komme mine klienter til skade.

8) Byggeri på strandbredden

Det bemærkes, at der bygges udenfor lokalplanområdet, idet lokalplanområdet afgrænses af molen mod Øst til Øresund.

Med venlig hilsen

Lars Bastholm

Advokat