



MODTAGET

12 JUNI 2008

Advokatfirma Plesner
v/advokat Leif Djurhuus
Amerika Plads 37
2100 København Ø

11. juni 2008

Sagsnummer:
228569~013

eDoc:

Matrikelnummer:
5450 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandøre 11

Ejendomsnummer:
539679

Etablering af delvis erhverv Strandøre 11

Vi har modtaget dit brev fra den 7. september 2007, sagsnr. 70038603 SZA/KHV. Du rejser spørgsmål til vor sagsbehandling i anledning af ansøgninger om indretning af erhverv i villabebyggelsen i Strandpromenadekvarteret.

Vi har efterfølgende afholdt møde den 8. maj 2008 om forholdet. Vi vedlægger notat af mødet.

Som aftalt på mødet har vi taget vor praksis for så vidt angår håndhævelse af byggeservitutterne i forbindelse med delvis erhvervsbenyttelse op til vurdering.

Det kan oplyses, at vi ikke har fundet grundlag for at ændre vor praksis.

Praksis

Såfremt der hertil fremkommer ansøgning om indretning af erhverv i en af ejendommene i Strandpromenadekvarteret, vil udgangspunktet være, at rammerne i kommuneplan 2005, for B1-områder skal iagttages. Dvs. at erhvervet ikke må overstige 100 m² og alene placeres i bebyggelsens stueetage skal iagttages.

Af hensyn til bestemmelser i byggeservitutten vurderes om erhvervet er i overensstemmelse med deklarationen eller ej. Er erhvervet ikke i overensstemmelse med deklarationen skriver vi til grundejerforening og naboejendomme om forholdet.

Såfremt der ikke fremkommer indsigelser, som vi må anerkende, vil forvaltningen godkende den ansøgte erhvervsbenyttelse under forudsætning af, at der tinglyses en deklaration på ejendommen.

**Center for Byggeri
Byggesagsafdelingen
1. Kontor**

Ottiliavej 1
2500 Valby
Postboks 432

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

Telefax
33 66 70 83

E-mail
byggeri@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

Vi vil således undlade at håndhæve deklARATIONEN på betingelse af at der tinglyses en deklARATION om,

- at virksomhedens areal ikke overstiger 100 m² og alene indrettes i stueetagen,
- at den resterende del af ejendommen benyttes til beboelse for virksomhedens indehaver eller en til virksomheden knyttet person,
- at ejendommen ved virksomhedens fraflytning genindrettes til beboelse alene,
- at der ikke udføres bygningsændringer eller ændringer af friarealerne, hvorved bebyggelsens villakarakter ændres,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at den ikke bliver til gene for de omboende,
- at virksomheden ved ejerens foranstaltning og på dennes bekostning omlægges, eventuelt nedlægges, såfremt der måtte fremkomme efter forvaltningens skøn berettigede klager over den fra de omboende.

Vi vil i vort brev medtage følgende punkt:

”Vi skal henlede opmærksomheden på, at ejere af ejendomme og grundejerforeningen i området i henhold til domspraksis kan være medpåtaleberettiget med hensyn til servitutternes overholdelse, såfremt ejendommene har tilsvarende servitutter.”

Øvrige bemærkninger

Det skal bemærkes, at det ikke har været praksis at stille krav om, at det er ejeren af en ejendom, der skal bebo denne, såfremt vi giver tilladelse til erhvervsanvendelse, jf. i øvrigt den af jer fremsendte byggetilladelse af 15. oktober 1986 til ejeren af ejendommen Strandpromenaden 27.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejerforholdene ikke kan indgå i en planmæssig vurdering, idet plangrundlaget alene skal varetage anvendelsen af den pågældende ejendom.

Det er dette forhold, der begrunder betingelsen om, at en eventuel virksomhed i en ejendom skal ske i tilknytning til den eksisterende beboelse, således at der ikke opstår en selvstændig virksomhedsanvendelse uden tilknytning til beboelsen i ejendommen.

Planstyrelsen vejledning

Opmærksomheden skal endvidere henledes på Planstyrelsens afgørelse nr. 42 af juni 1988, om at en lokalplan ikke kan hindre indehaverens udøvelse af eget erhverv i sin bolig, f.eks. i form af lægepraksis, eller solcenter, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.

Side 2 af 3

Sagsnummer:
228569~013

Matrikelnummer:
5450 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandøre 11

Ejendomsnummer:
539679

Det er således umiddelbart tilladt at anvende en bolig til erhvervsudøvelse i ét vist begrænset omfang, men der sker herved ikke en anvendelsesskift af boligen, der således fortsat har status som beboelse.

Partshøring/orientering

Med hensyn til det anførte om "partshøring" og "orientering" skal bemærkes, at i henhold til planloven skal vi foretage en orientering, medens der i henhold til forvaltningsloven foretages en høring.

Når vi skriver til ejere, lejere og andre interesseparter i en sag og beder om deres mening, så vil eventuelle bemærkninger om sagen indgå i den samlede vurdering af sagen med samme vægt, uanset om der er tale om partshøring i medfør af forvaltningsloven eller en orientering i medfør af planloven.

Vi forudsætter herefter, at Grundejerforeningens spørgsmål vedrørende anvendelsen af Strandøre 11 er besvaret med dette brev.

Har du andre spørgsmål, er du velkommen til at kontakte administrativ byggesagsbehandler Inger Rosenlund, tlf. 33 66 52 52.

Med venlig hilsen


Mette Preisler

1 bilag

Side 3 af 3

Sagsnummer:
228569-013

Matrikelnummer:
5450 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandøre 11

Ejendomsnummer:
539679

KMD Byggesag 10-06-2008 16:00:24

Aktivitetsnote: Notat vedrørende møde den 8/5 08 kl. 10

Titel: Notat vedrørende møde den 8/5 08 kl. 10

Skrivebeskyttet

Tekst: Deltagere: Jørgen Thanning (formand for Strandpromenade-kvarterets grundejerlaug), Lars Gøtke (medlem af grundejerlauget, advokatfuldmægtig Synne Zakarias, Plesner, Karina Brix og Inger Rosenlund CBG.

Baggrunden for mødet er brev af 7/9 07 fra Plesner vedrørende benyttelse af ejendommen Strandøre 11 delvis til erhvervsformål.

Der blev redegjort for sagens baggrund: De planmæssige ændringer fra C1-område til B1-område af arealerne Strandøre, Strandpromenaden, Scherfigsvej.

Vi oplyste, at på grund af de særlige omstændigheder i denne sag kan vi ikke efterfølgende stille yderligere betingelser til den allerede givne byggetilladelse.

Der var ikke med denne sag ændret i vor praksis for indretning af erhverv i området. Praksis har været, at vi foretager høring af grundejerforening og nærmeste naboer, før vi træffer afgørelse i sagen såfremt anvendelsen af en ejendom ikke er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende servitutter.

Hvis vi meddeler tilladelse til erhverv vil vi stille krav om, at der forinden tinglyses en deklaration bl.a.om, at erhvervet skal nedlægges ved fraflytning.

Vi vil orientere medarbejderne i forvaltningen om sagen.

For så vidt angår deklarationen har Københavns Kommune påtaleretten alene. Med hensyn til spørgsmålet om evt. gensidig påtaleret for grundejerforeningens/den enkelte grundejers er der tale om et privatretligt forhold, som er forvaltningen uvedkommende.

Når vi træffer en forvaltningsretlig afgørelse vil vi i den konkrete sag vurdere om servituten skal håndhæves eller ej. Om tilladelsen eventuelt efterfølgende kan udnyttes, såfremt grundejerforeningen/en grundejer måtte påtale villaservituttens overholdelse er et privatretligt spørgsmål, der rejses efterfølgende.

Såfremt vi træffer en afgørelse, som er i modstrid med grundejerforenings/grundejers holdning vil vi medtage bemærkning om den gensidige påtaleret.

Vi henviste endvidere til planstyrelsen vejledning nr. 42 af juni 1988 om at der ikke kan nedlægges forbud mod, at indehaveren af en bolig udøver erhverv i et vist begrænset omfang.

Under hensyn til vore oplysninger om fastholdelse af tidligere praksis var grundejerforeningen indforstået med, at der ikke foretages videre i sagen vedrørende Strandøre 11.
IR

HØRER TIL SKRIVELSE AF

11 JUNI 2008

FRA CENTER FOR BYGGERI