



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse

## **Bilag 2. Høringssvar**

16-05-2017

Sagsnr.  
2017-0194626

Dokumentnr.  
2017-0194626-9

### **Høringssvar fra:**

- Høringssvar fra Engvej 88
- Høringssvar fra Engvej 94
- Høringssvar fra Kaldæavej 2
- Høringssvar fra Engvej 92, st.
- Høringssvar fra Engvej 92, 1.

**Fra:** [Connie Eifeldt](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601998~003 modt. 21.2.17 Hørringsvar fra Erik Eifeldt vedr. opførelse af dobbelthus ( med lodret skel )  
Kaldævej 4  
**Dato:** 21. februar 2017 17:55:55

---

Til Center for Bygninger

Ang. sagsnummer: 601998-002, Ejendomsadresse: Kaldævej 4, 2300 Kbh. S..

Undertegnede gør herved indsigelse over byggeriets højde. Dette på baggrund af, hvor tæt på skellet der bygges og at bygningen/bygningerne ligger stik syd for mit hus – d.v.s. jeg vil miste størstedelen af sol og lys både i mit hus og på min teresse, som ligger imellem mit hus og skellet til Kaldævej 4.

Venlig hilsen

Erik Eifeldt

Engvej 88, 2300 S.

**Fra:** [Lisbeth Kroer](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601998~ 004 modt. 23.2.17 Høringssvar fra Lisbeth og Søren Kroer vedr. opførelse af dobbelthus ( med lodret skel ) Kaldæavej 4  
**Dato:** 23. februar 2017 18:40:37

---

## Høringssvar vedrørende Kaldæavej 4, 2300 København S

Kommunens sagsnummer 601998-002.

Først og fremmest byder vi vores nye naboer velkommen. Vi følger med i det spændende projekt, som et nyt nabohus jo er. Det er vigtigt for os at få et godt naboskab.

Vi vil dog gerne tage imod muligheden for at komme med bemærkninger i forbindelse med høringen. Det nye hus kommer nemlig til at få konsekvenser for os.

Inden byggeriet gik i gang havde vi en behagelig samtale med den nye ejer, og der fik vi det indtryk, at det skulle være et hus uden 1. sal. Vi er derfor noget overraskede over at se tegningen til det planlagte byggeri. Vi er overraskede over omfanget af byggeriet, særligt højden og længden sammenholdt med placeringen.

Da vi købte vores hus i 2015 var der på Kaldæavej4 et lavt og et relativt lille hus på den ene side af grunden. Resten var have. Vi havde en helt ugeneret have med eftermiddagssol og aftenssol.

Det nye hus, der er under opførelse er markant større end det oprindelige hus. Huset ligger meget tæt op af vores grund og husets længde involverer hele vores grund. Ifølge tegningen bliver det også højere end det oprindelige hus.

Allerede nu (hvor murene er opført men 1. salen og taget endnu ikke lavet), virker byggeriet voldsomt, fordi det er så stort og ligger så tæt op af hele vores grund.

Hvis det nye hus bliver opført efter tegningen, så vil det væsentligt reducere solen i vores have. Vi vurderer, at vores have primært kommer til at ligge i skygge hele eftermiddagen og formentligt også aftenen. Det vil medføre, at vores have mister herlighedsværdi, og at vores hus mister reel værdi.

Vi er en børnefamilie, og købte vores hus netop på grund af den solrige have. Vi er oprigtigt kede af, at der er udsigt til, at vores grund vil blive forringet.

Kunne en løsning være, at huset ikke bygges helt så højt, som det ifølge tegningen er planen?

I er meget velkomne til at komme forbi og kigge, så I kan få et indtryk af, hvad det nye hus kommer til at betyde for vores grund.

Med venlig hilsen

Lisbeth og Søren Kroer

Engvej 94

2300 København S.

Telefon: 61 33 51 96

**Fra:** [Tobias Wandrup](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:** [Pernille Vinderskov](#)  
**Emne:** 601998~005 den 24.02.2017 Høringssvar, Pernille Vinderskov & Tobias Wandrup  
**Dato:** 24. februar 2017 13:21:39

---

Vedr. Høring af bygge sag nr. 601998-002 om opførelse af et dobbelthus på Kaldævej 4.

Iforhold til byggeprocessen undrer det os at vi nu får et hørings brev, da vi kan konstatere at vores nye nabo allerede har bygget hele stueetegen samt dæk til første sal uden godkendt bygge tilladelse.

I forbindelse med byggesagen har vi følgende punkter vi gerne vil gøre opmærksom på.

1. Bygherre Jan Palby har gravet ud til en stor kælder under hele huset og lavet en nedkørselsrampe, hvor han har gravet ud op til skæld ind mod os (Kaldævej 2). Vi gjorde ham opmærksom på at vi er usikre på om vores tilbygning i samme skæld kan være sikker når den ikke har tilstrækkelig understøtning. Jan forsikrede os om at det nok skulle holde og har fortalt at han påtænker P kælder under huset og at rampen skal være op mod skæld ind mod os.

På tegningerne kan vi se at der er påtænkt 2 P pladser ved siden af huset som vil være ok for os, men Jan har lavet en rampe så vi ved ikke hvad hans endelige plan er.

Vi gør hermed indsigelse mod en en rampe ind mod vores grund da vi gerne vil være sikker på vore mur kan holde vægten i fremtiden.

2. Mht. selve huset har vi følgende bemærkning. Vi er ikke positive for et så langt byggeri som vil betyde at vi kun kan se et meget langt sort tag når vi kigger mod syd, set fra både stuen og første sal. Vi vil ikke kunne se andet end tag og mister også aftensol da den nye bygning er ret høj. Vi mener ikke at et så stort/langt hus passer ind i kvateret som er præget af charme og ældre huse.

Vi ser hermed frem til afgørelsen fra jer, og vil gerne modtage indformation om hvordan det endelige hus og P plads skal se ud.

Mvh.

Pernille Vinderskov & Tobias Wandrup

Kaldævej 2  
2300 København S

Mob. 20407010

Byens Anvendelse, Center for Bygninger, Byggetilladelser Syd  
Njalsgade 13  
2300 København S.  
bygninger@tmf.kk.dk

## Hørings svar vedrørende bebyggelse på matrikel 2788 SØ Kbh.

Kære Københavns Kommune

Vi takker for muligheden for at kommentere på sagsnummer 601998-002, der omhandler bebyggelse på Kaldævej 4, 2300 København S.

Vi er i høj grad berørt af byggeriet, idet vi bor på nabogrunden. Vi har til vores store frustration kunne følge byggeriet, der hastigt skrider frem til trods for, at der endnu ikke er givet tilladelse i sagen.

Vi har følgende bemærkninger og bekymringer ift. byggeriet, som vi håber og forventer vil blive inddraget i den videre behandling af sagen:

- **Bygningens omfang og placering på grunden**

Af BR15 2.3.1 stk.1 fremgår det, at nabobebyggelse skal sikres tilfredsstillende lysforhold samt sikres mod væsentlige indbliksgener.

Idet vi bor på nabogrunden, er vi selvsagt meget bekymret over bebyggelsens omfang og placering på grunden.

Huset på Kaldævej 4 fylder stort set hele grundens længde, og ifølge høringsmaterialet er der søgt om tilladelse til, at bygningen skal være hele 7,6 m. høj.

Kombinationen af husets længde og højde vil medføre alvorlige skyggegener i vores have og skærme betydeligt for lysindfaldet i vores hjem.

Vores grund er placeret på østsiden af den meget lange og høje bygning, derfor vil vores grund være henlagt i massiv skygge fra denne store dele af dagen. Bygningen vil derfor forringe kvaliteten og værdien af vores hjem og have væsentligt.

Af BR15 2.2.3.2 stk.1, omhandlende fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse, fremgår det, at:

*...kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.*

1. *Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.*
2. *Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.*

Bygningen opfylder muligvis lige akkurat de ovennævnte minimumskrav til højde og afstand til skel. Men idet bebyggelsen strækker sig over hele den lange grund i 7,6 meters højde, vil den dække for solens bane fra tidlig eftermiddag til aften og dermed være til stor gene for de østvendte naboer. Naboer, der har købt huse med vestvendte haver i den tro, at de kunne få glæde af eftermiddagssolen.

Københavns Kommune bør derfor ikke godkende ansøgningen om byggetilladelse i sin nuværende form. 7,6 m er for højt bygningens længde taget i betragtning.

- **Indbliksgener mv.**

Qua husets længde, højde og placering er indbliksgener for de omkringlæggende naboer uundgåelig. Jf. BR15 2.3.1.1 er indbliksgener et af de elementer, der skal vægtes i forbindelse med en helhedsvurdering.

Foruden indbliksgenerne, så er udsigten til at se direkte ind i en massiv mur af beton og tagpap så langt øjet rækker langt fra er opløftende.

- **Bebyggelsen bryder med kvarterets karakter**

Ifølge BR15 2.3.1.1 tilstræbes det, at kvarterets helhed og fremtoning opretholdes. Det fremgår således, at *"bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i område"*.

Kældeavej og omegn er et typisk villakvarter kendetegnet af klassiske murermestervillaer og lave et-etages huse med dertilhørende haver.

Bygningen, der er søgt om tilladelse til at opføre på Kaldæavej 4, vil skille sig markant ud fra de omkringlæggende huse, og den vil bryde kvarterets karakter både i størrelse, udformning og materialevalg (beton og tagpap).

- **Manglende overholdelse af gældende regler og servitutter**

Afslutningsvis må vi henlede opmærksomheden på de regler og servitutter, der er blevet overtrådt i forbindelse med byggeriet på Kaldæavej 4.

Vi har været i dialog med Københavns Kommune, og vi er blevet oplyst, at der ikke er blevet givet nogen form for tilladelse i den pågældende byggesag – ikke desto mindre er hele husets stueplan opført, og arbejdet med etageadskillelse er i fuld gang.

Nedrivningen af det hus, der stod på grunden ved overtagelsen, blev effektueret uden kommunens nedrivningstilladelse. Ligeledes er opførelsen af det nye hus påbegyndt uden byggetilladelse.



Desuden har Københavns Kommune oplyst, at der er tinglyst en servitut på matrikel 2788 SØ, Kbh., der foreskriver, at to-familieshuse kun kan opføres med vandret skel dvs. ovenpå hinanden. Bygherre har valgt at opføre én lang bygning indeholdende to boliger i forlængelse af hinanden, dvs. at servitutten ikke er overholdt.

Processen indikerer, at bygherre agerer ud fra devisen, *"det er lettere at søge om tilgivelse end om tilladelse"*.

Som naboer og som borgere i Københavns Kommune er vi foruroliget og fortørnet over forløbet og den manglende hensyntagen og respekt for såvel gældende lovgivning, kommunens beslutningsprocesser og kommende naboer.

Med afsæt i ovenstående opfordrer vi Københavns Kommune til at give afslag på ansøgning om tilladelse til opførelse af dobbelthus på adressen Kaldævej 4 i den nuværende form.

Bebyggelsens højde og placering taget i betragtning, og med Bygningsreglementets bestemmelser i mente, bør der kun gives tilladelse til opførelse af én etage. Dvs. at det samlede etageareal ikke bør overskride det samlede bebyggede areal på 216 m<sup>2</sup>. En eventuel 1. sal vil være til stor gene for de omkringboende naboer.

Vi håber, at Københavns Kommune vil tilgodese Bygningsreglementet og sine bysbørns interesser og ikke bukke under for anarkistisk selvtægt.

Med venlig hilsen

Gry og Martin Klitmose Holm Hansen  
Engvej 92, stuen  
2300 København S

**Fra:** [Martin](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:** [Helle Julie Stoltz Hansen](#); [Mette Rasmussen](#)  
**Emne:** 601998~006 Høringssvar fra Gry og Martin Klitmose Holm Hansen  
**Dato:** 24. februar 2017 14:43:26  
**Vedhæftede filer:** [høringssvar kaldæavej 240217.docx](#)

---

Kære Københavns Kommune

Vi har vedhæftet vores høringssvar.

Med Venlig Hilsen

Gry og Martin Klitmose Holm Hansen  
Engvej 92, stuen  
2300 København S

**Fra:** [Susanne Guttorm Jensen](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601998~007 modt. 1.3.17 Hørings svar fra Allan V Nielsen og Susanne G Jensen veder. opførelse af dobbelthus ( med lodret skel ) Kaldæavej 4  
**Dato:** 1. marts 2017 23:35:50

---

Hørings svar vedr. sagsnummer 601998-002  
Kaldæavej 4, 2300 København S

Vi ejer en del af huset på Engvej 92 og har have, der grænser op til grunden på Kaldæavej 4. Vi har fulgt byggeriet fra vores lejlighed på 1. sal og overraskede og urolige over, hvor meget af grunden der bebygges i forhold til grundens størrelse og i forhold til, hvor lidt der tidligere var bebygget på grunden.

Af de fremsendte tegninger kan vi nu forstå, at der ansøges om at bygge en høj tagetage. Der står dog intet om, hvor højt det bliver. Det savner vi nogle tal på, for vi er alvorligt bekymrede for, hvilken udsigt vi fremover får fra vores have og fra vores førstesal. Det kunne tyde på, at byggeriet bliver en massiv klods, som kommer til at skygge for udsyn og ikke mindst eftermiddagssolen. Vores have en meget lille og havde tidligere et lille hus og masser af beplantning som nabo på Kaldæavej 4. Nu tegner det til, at vi i stedet mister flere timers sol og får en høj og bred bygning meget tæt på skellet. Det bekymrer os.

Mvh.

Allan Voldbjerg Nielsen og Susanne Guttorm Jensen

Engvej 92, 1.

2300 København S