



04-09-2017

Sagsnr.  
2017-0250829

Dokumentnr.  
2017-0250829-3

Sagsbehandler  
Jakob Munck Weidlich  
Nanna Hauch

## **Bilag 1 Kaldæavej 4**

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 19. juni 2017, at der skal gives afslag på et ansøgt dobbelthus på Kaldæavej 4.

Ansøger har herefter justeret projektet, og sagen forelægges derfor på ny for Teknik- og Miljøudvalget.

### **Baggrund**

Teknik- og Miljøforvaltningen meddelte den 11. oktober og 25. november 2016 afslag på to tidligere ansøgninger om dobbelthuse på Kaldæavej 4 på grund af udformningen af de ansøgte dobbelthuse.

Forvaltningen modtog den 21. december 2016 en ny ansøgning om opførelse af et dobbelthus. Forvaltningen bad om supplerende oplysninger, partshørte naboer m.v. Det var dette projekt, som Teknik- og Miljøudvalget tog stilling til på mødet den 19. juni 2017.

Den 28. juni 2017 modtog forvaltningen en justeret ansøgning.

### **Ejendommen og det justerede projekt**

Grunden har et areal på 718 m<sup>2</sup>, heraf er 79 m<sup>2</sup> udlagt til vej.

Ejendommen var tidligere bebygget med et enfamiliehus på 91 m<sup>2</sup>, som er nedrevet.

Det ansøgte dobbelthus har 1 etage med delvist udnyttet tagetage (1 ½ etage).

Dobelthuset har et samlet etageareal på 273 m<sup>2</sup>.  
Bebyggelsesprocenten er 38.

Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 213 m<sup>2</sup>. Den ene bolig får en størrelse på 143 m<sup>2</sup> (bebygget areal 118 m<sup>2</sup>). Den anden bolig får en størrelse af 130 m<sup>2</sup> (bebygget areal 95 m<sup>2</sup>).

Ændringen i det justerede projekt består i, at 3 m<sup>2</sup> af dobbelthuset er ændret til overdækket areal.

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 353 m<sup>2</sup> og 365 m<sup>2</sup>. 78 m<sup>2</sup> af grundarealet på

365 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis ca. 41 og 36.

### **Høringsvar fra naboer**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der er indkommet tre høringssvar fra naboer på Engvej 92, Engvej 94, og Engvej 88.

Naboerne har bl.a. anført, at det justerede projekt fremstår som det tidligere projekt. De finder, at det justerede projekt vil medføre markante gener, herunder lysforhold og indbliksgener, og at byggeriet bryder med kvarterets karakter.

I forbindelse med det tidligere projekt indkom der indsigelser fra to af de samme naboer samt yderligere fire naboer. Indsigelserne drejede sig navnlig om bygningens omfang og placering samt skygge- og indbliksgener.

Derudover har Sundbyernes Grundejerfællesskab sendt bemærkninger til ansøgningen. Foreningen opfordrer til, at der både konkret i denne sag og generelt i området meddeles afslag til dobbelthuse.

### **Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering**

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men en del af den nye bebyggelse vil være tættere end 2,5 m fra den nye private fællesvej (indkørslen).

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i kvarteret.

Ændringen i det justerede projekt består i, at 3 m<sup>2</sup> af dobbelthuset er ændret til overdækket areal. Det betyder, at selve dobbelthuset nu overholder servitutens bestemmelse om maksimalt bebygget areal til fulde. Efter praksis gives der tilladelse til overdækkede arealer på op til 10 m<sup>2</sup> udover det maksimalt bebyggede areal.

Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering (herunder afstanden til indkørsel) og udformning, er helt på linje med projekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen tidligere har givet tilladelse til.

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 41 og ligger dermed ikke inden for byggeretten på 40 %. Der stilles efter praksis krav om, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét. Efter praksis gives der tilladelse til et dobbelthus, selvom

bebyggelsesprocenten på den ene grund vil blive højere end 40, hvis den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40.

Det er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer.

En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Dertil kommer, at forvaltningen i sagsbehandlingen af de tidligere ansøgninger har vejledt ansøger om praksis om dobbelthuse.

Derudover henviser Teknik- og Miljøforvaltningen til bilaget ”Mulige konsekvenser af afslag” og bilaget ”Muligt ansvar ved afslag” til indstillingen.

Ejer har uden byggetilladelse påbegyndt byggearbejdet. Fundament og råhus af kælder og stue er opført. Forvaltningen har meddelt, at byggearbejdet skal standses, hvilket er sket. Et afslag på det ansøgte dobbelthus vil medføre, at der skal ske fysisk lovliggørelse, dvs. nedrivning af det delvist opførte hus. Det er som udgangspunkt ejers egen risiko, at byggearbejderne er påbegyndt uden forudgående tilladelse.

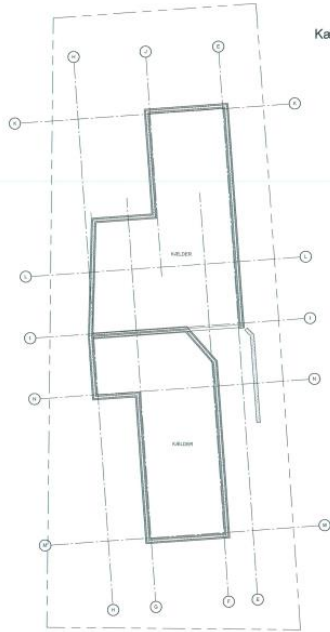
#### Bilag

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer
- Grundejerforeningens bemærkninger

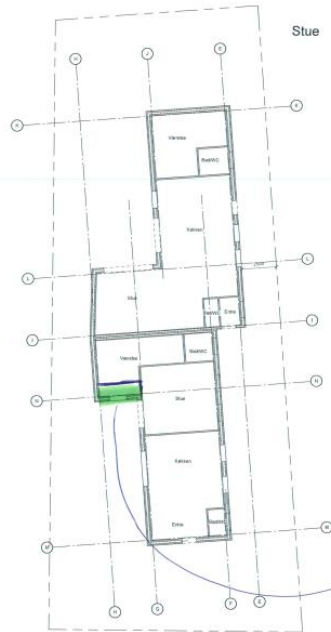
## Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



# Projektmateriale



Kælder

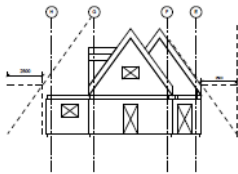


Stue

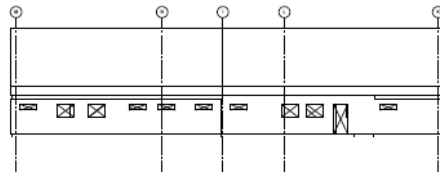
- Skovtætning  
 - Gulv  
 - Vægge  
 - Støbt i cm

26/6 - 17  
 → Overstribning

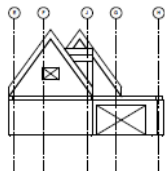
Kaldesvej 4	
Navn	...
Titel	...
Dato	...
Blad nr.	...
Blad af totalt	...



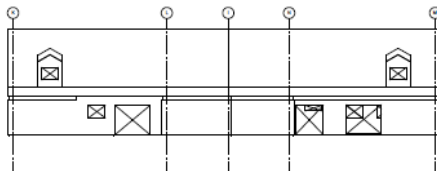
8/2  
1:100



8/2  
1:100



8/2  
1:100



8/2  
1:100

Kaldesvej 4	
Navn	...
Titel	...
Dato	...
Blad nr.	...
Blad af totalt	...



## Høringsvar fra naboer

Ref  
Dato 27. juli 2017  
Side 1 af 4

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

### Fornyset partshøring – Kaldæavej 4, 2300 KBH S. sagsnr. 601998-008

Kære Københavns Kommune

Vi takker for muligheden for endnu en gang at afgive høringsvar i forbindelse med byggeriet på Kaldæavej 4. Idet den nye ansøgning i alt væsentligt er identisk med den tidligere ansøgning, henviser vi til vores høringsvar af 24. februar 2017 (se venligst nedenfor). I dette redegør vi for de markante gener vedrørende lysforhold, indbliksgener, brydning med kvarterets karakter mv. og de uoverensstemmelser med gældende regler og servitutter, som byggeriet udgør.

Vi er forundrede over, at byggeriet endnu en gang er kommet i høring, da den nye ansøgning til forveksling ligner den ansøgning, som Teknik- og Miljøudvalget klart afslog (9 stemmer imod – 0 stemmer for) på mødet den 19. juni 2017. Det synes at være respektløst over for den demokratiske proces, der allerede har taget stilling til byggeriet, og et spild af både udvalgets, forvaltningens og de berørte naboers tid at skulle forholde sig til den samme ansøgning en gang til.

Vi er blevet nægtet fuld agtindsigt i sagen i forbindelse med denne høringsrunde, men idet Københavns Kommune rådgiver bygherre i sagen (jf. sagsfremstilling forud for seneste møde i udvalget og jf. mail fra bygherre til Københavns Kommune dateret den 28. juni 2017), kan man undre sig over, at kommunen tilsyneladende (jf. førnævnte mail), har bistået bygherre i at udforme en ny tegning, der reelt ikke respekterer den politiske beslutning om at afvise byggeriet i dets nuværende udformning eller tager hensyn til naboernes bekymringer og indsigelse.

Derudover er det bekymrende, at der så vidt, vi er bekendt med, ikke er givet nogen sanktioner overfor bygherre, som trods manglende godkendelse har revet det tidligere hus ned og påbegyndt nyt byggeri. Københavns Kommune er løbende blevet orienteret om situationen på byggepladsen af naboerne.

På baggrund af ovenstående må vi derfor anmode om, at den indsendte ansøgning afvises, da den er stort set lig den, som Teknik- og Miljøudvalget allerede har givet afslag til.

Med Venlig Hilsen

Gry og Martin Klitrose Holm Hansen  
Engvej 92, Stuen  
2300 København S

## Høringssvar 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 Kaldæavej 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 Kaldæavej 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 muremestervillaer og lave et-etages huse med dertilhørende haver.

Bygningen, der er søgt om tilladelse til at opføre på Kaldævej 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 Kaldævej 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 servituten 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 forurolet 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 Kaldæavej 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

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**Sagsnummer 601998-008 – Kaldævej 4 og fornyet partshøring**


Tak for Deres brev af 7. juli 2017, hvor der fremsendes revideret ansøgning om dobbelthus på Kalævej.

Vi har gennemgået materialet, og kan konstatere, at der er tale om en stor set identisk ansøgning, som den første og nu afviste ansøgning, og derfor må vi i det hele henholde os til vores tidligere indsigelser omkring huset.

De ændringsforslag der er kommet, ændrer på ingen måde det planlagte dobbelthus, herunder i forhold til størrelse, bebyggelsesprocent, indbliksgener m.v., og for os som nabo, fremstår det derfor som det fuldstændig samme hus, som vi tidligere er kommet med indsigelser overfor.

Vi skal på den baggrund venligst anmode kommunen om at afvise ændringsforslaget, da der er tale om samme hus, som allerede er afvist.

Med venlig hilsen



Familien Kroer  
Engvej 94  
2300 København S

**Fra:** [Connie Eifeldt](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601998~012 modt. 04.08.2017 Høringssvar fra Erik Eifeldt, Kaldæavej 4 (AFVENTER TMU)  
**Dato:** 4. august 2017 10:39:20

---

----Oprindelig meddelelse----

Fra:  
Sendt: 07-07-2017  
Emne: Post Fra Københavns Kommune, Byggesag 601998-008

Høringssvar til byggesag Kaldæavej 4, 2300 Kbh. S. jvfr. ovenst. sagsnummer.

Jeg forstår ikke rettelsen til projektet. Så vidt jeg kan se, er der tale om en ændring på 3 kvm., hvilket jeg ikke kan forholde mig til. Som jeg læser forvaltningens egne notater, skulle byggeriet være 60 kvm. mindre end oprindelig, så de 3 kvm. giver, for mig at se, ingen mening. Da jeg stoler på, at forvaltningen ser til, at alle regler og sevitutter overholdes, har jeg ikke yderligere kommentarer til denne del af sagen.

Jeg har derimod det store problem, at det nye plankeværk som bygherren har sat op, bliver ved med at "vælde" ind mod deres grund. Håndværkerne har forsøgt at rette det op to gange, men nu hælder det igen, og denne gang, tager det fliserne og jorden på min grund med sig. Jeg har påny påtalt det overfor håndværkerne/bygherren, som lovede at ordne det, men der er intet sket. Jeg håber, at forvaltningen vil være behjælpelige med, at få det bragt i orden.

Mit tidligere høringssvar af 21.2.2017 angående byggeriets højde, står naturligvis stadig ved magt.

Venlig hilsen

Erik Eifeldt  
Engvej 88  
2300 Kbh. S.

## Bemærkninger fra grundejerforening

**Fra:** [Vibeke Franzen](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601998~010, modt. d. 21.07.2017, Høringssvar fra Sven Vexby Erhardt Franzen, Kaldæavej 4  
**Dato:** 21. juli 2017 12:03:54  
**Vedhæftede filer:** [Kaldæavej saoen 18. juli 2017.docx](#)

---

Til Byens Anvendelse Center for Bygninger Byggetilladelse Syd  
Vedr.: Høringssvar i forbindelse med fornyet parts høring vedrørende dobbelthusbyggeri  
Kaldæavej 4, Sundbyøster.

Sundbyernes GrundejerFællesskab (SGF) har fundet anledning til at indsende  
høringsbesvarelse i forbindelse med fornyet ansøgning af 28. juni 2017 om godkendelse af  
doppelthusbyggeri på Kaldæavej 4.

Besvarelsen er formuleret i brev, dateret d.d. til medlemmerne af TMU og som her  
vedhæftes til TMF, Center for Bygninger Byggetilladelse Syd, der den 7. juli 2017 har  
sendt ansøgningen i høring.

Med venlig hilsen

Sundbyernes GrundejerFællesskab

Sven Vexby Erhardt Franzen

Sundbyernes GrundejerFællesskab (SGF)

København den 21. juli 2017

**Kære medlemmer af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg (TMU)**

**Vedr.: Spørgsmålet om fravigelse af villaservitutter for opførelse af dobbelthus på Kaldæavej 4, Sundbyøster**

Sundbyernes GrundejerFællesskab (SGF), der er paraplyorganisation for grundejerforeningerne og dermed grundejerne i Sundbyøster og Sundbyvester på Amager, er bekendt med, at TMU på møde den 19. juni 2017 besluttede, ikke at godkende en fravigelse af villaservituten for opførelse af nævnte dobbelthus.

Under SGF's forudgående foretræde for udvalget ved mødet, fremførte vi bl.a., at byggeriet på Kaldæavej 4 ikke burde tillades på det foreliggende grundlag. For det første fordi det er et meget omfattende projekt, der ikke passer ind i et villakvarter, for det andet fordi dobbelthuset allerede, ulovligt (det vil sige uden godkendelse) er halvvejs opført og for det tredje, at der i indstillingen om godkendelse fra forvaltningen overhovedet ikke var medtaget noget om de mange naboers protester mod byggeriet i forbindelse med høringsrunden.

Uanset TMUs enige beslutning om ikke at godkende dobbelthusbyggeriet på Kaldæavej 4, ser SGF nu, at bygherren har fremsendt revideret ansøgning vedrørende byggeriet, som svar på afslaget fra TMU, og at denne reviderede ansøgning, af forvaltningen den 7. ds. er sendt i fornyet partshøring, med svarfrist den 4. august 2017.

I den reviderede ansøgning er der tale om en meget lille ændring/justering i forhold til den foregående. Byggeteknisk er der tale om, at 3 m<sup>2</sup> boligareal forsynes med halvtag i stedet for heltag. Projektet er ellers fuldstændigt det samme som tidligere fremlagt. Hvorvidt forvaltningen vil genfremsætte den således spinkelt reviderede ansøgning til godkendelse i TMU, kan vi ikke vide noget om på indværende tidspunkt. Høringsprocessen kan vise sig, at få indflydelse herpå.

Den reviderede ansøgning indeholder efter SGF's opfattelse ikke grundlag for at ændre TMUs beslutning om ikke at godkende projektet. I projektet kan det af kommunen også være opportunt at være opmærksom på byggeriet som "spekulativt rammebyggeri", hvor det efter en godkendelse kan udvides med yderligere boligareal i den del af dobbelthuset, hvor rummet i stueplan går til kip, ved at lægge et dæk ind. Det store kælderareal, der indrettes med nedkørsel for motorkøretøj, vil kunne bringes i anvendelse til fx erhvervsformål.

Endelig finder SGF, at det betydeligt dimensionerede dobbelthusprojekt har en arkitektonisk udformning, der slet ikke passer ind i et villakvarter af den karakter, der er i området. Bl.a. vil en række naboer, som ny udsigt få en stor sort tagflade af pap på ca. 150 m<sup>2</sup>, med en rejsning på op til næsten 8 meter. Der vil ikke være ret meget miljø og udsigtsglæde i den flade!

På grundarealet er tillige planlagt anlæg med indkørsel til begge boliger samt i alt 4 parkeringspladser på terræn. Med disse udlægninger vil der ikke være meget plads tilbage på grunden til et grønt areal, som ellers er en væsentlig del af karakteren og det naturskabende i villa- og parcelhusområder på Amager.

På det foreliggende grundlag skal SGF venligst anmode TMU om ikke at ændre holdning til omhandlede dobbelthusprojekt på Kaldævej 4.

Omkring projektet er SGF tillige opmærksom på den måde, forvaltningen tilsyneladende agerer på. Det gælder bl.a. i forhold til TMUs beslutning på mødet den 19. juni 2017 om ikke at godkende projektet, idet vi tillader os at henvise til indholdet i intern mail af 28. juni 2017 fra bygherren, Malerfirmaet Pelby A/S v/ Jan Pelby til medarbejdere i TMF.

Indholdet i vort brev hér er tillige at betragte som bemærkninger til den af forvaltningen den 7. ds. udsendte, reviderede ansøgning fra bygherren i høring. De uddybende synspunkter og kommentarer er alle med udgangspunkt i vores generelle holdning til ikke at dispensere fra villaservitutter og/eller tinglyste forpligtigelser i forbindelse med dobbelthuse og andre byggesager i villa- og parcelhuskvarterer i København.

Med venlig hilsen  
Sundbyernes GrundejerFællesskab

Svend Vexby  
Formand

Erhardt Franzen  
Næstformand