



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-12

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 10 Sorrentovej 39

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 10. maj 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Sorrentovej 39. Forvaltningen har modtaget supplerende oplysninger den 4. juli 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 899 m², heraf er 182 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 124 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 318 m². Bebyggelsesprocenten er 35. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 170 m².

Begge boliger får en størrelse på hver ca. 158 m² (bebygget areal ca. 84 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 419 m² og 484 m². Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 38 og 33.

Ejendommen er en hjørnegrund, og der er ikke behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel).

Høringsvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der er indkommet et høringssvar fra naboen på Engvej 46.

Naboen udtrykker bekymring over de mulige skyggegener i vinterperioden og om bebyggelsesprocenten, som overstiger 30.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har henvist til, at der ikke er tale om et hus i 2 etager, men 1½ etage, og at bebyggelsesprocent på 35 ligger væsentlig under de tilladte 40 % for dobbelthuse. Placering af huset på grunden tager både hensyn til naboer, og benyttelsen af friarealer er optimeret. De

mulige skyggegener om vinteren er undersøgt. Generne vil være begrænsede bl.a. på grund af den store afstand mellem bygningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til bebyggelsesprocent, højde, afstand til naboskel og afstand til eksisterende vejudvidelseslinje.

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i forhold til, hvad man typisk ser i et villaområde.

Da der er tale om en hjørnegrund, får begge boliger direkte adgang fra eksisterende veje. Der er derfor ikke krav om, at der skal udlægges areal til ny privat fællesvej (indkørsel), hvilket medfører en bedre udnyttelse af grunden og dens friarealer.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at bebyggelsen ikke vil medføre skygge- eller indbliksgener for naboerne. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 5,8 m fra nærmeste matrikelskel, og bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan er overholdt.

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

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

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.

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

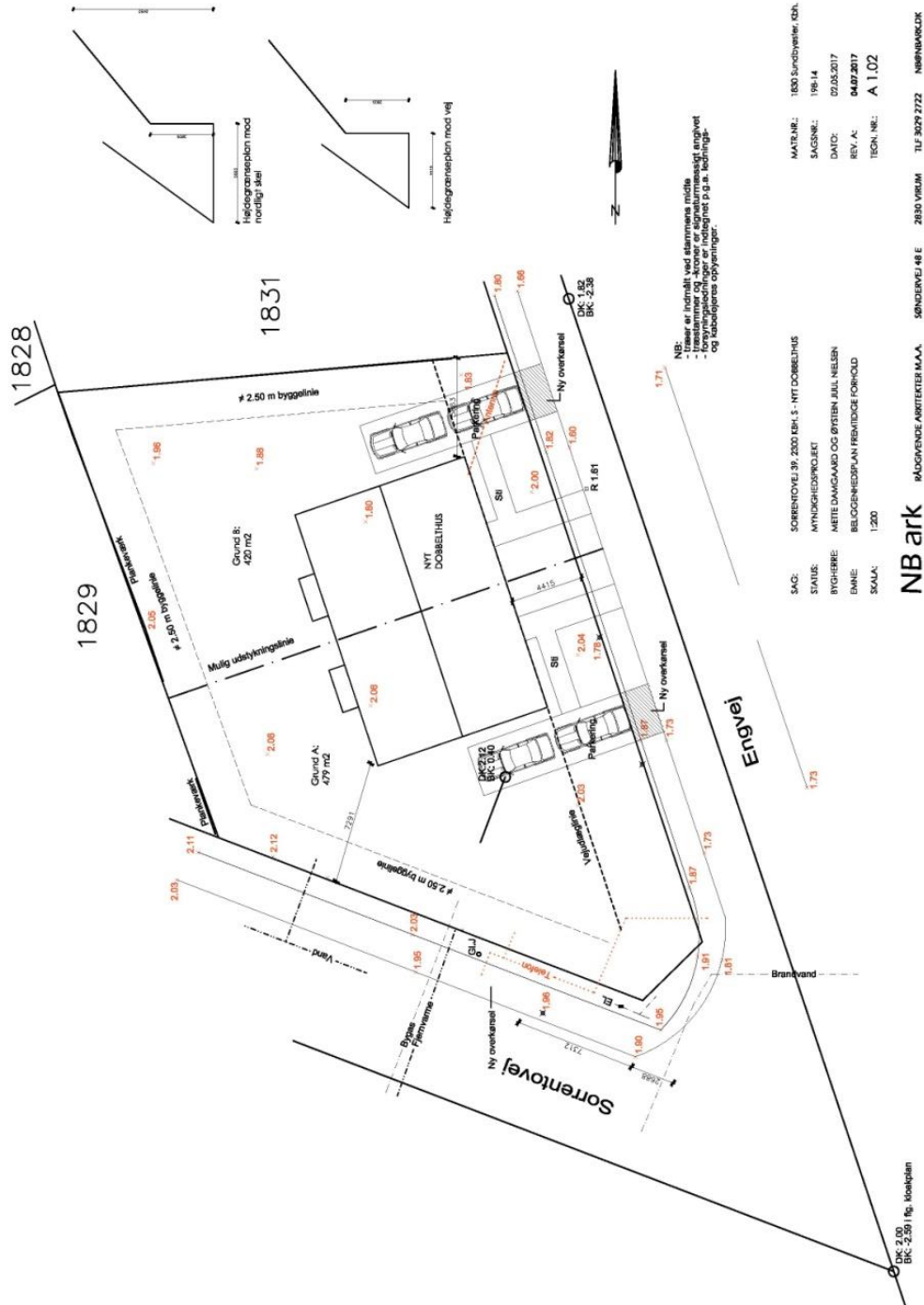
Bilag

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra nabo
- Ansøgers bemærkninger

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



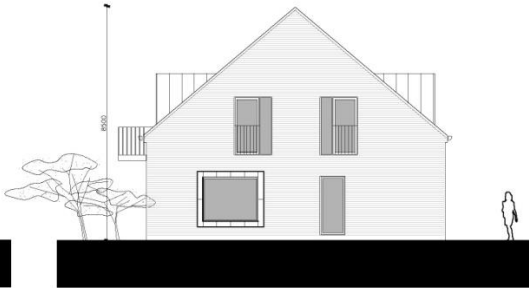
Projektmateriale



NB ark RÅDGIVENDE ARKITEKTER M.A.A. SØRENTOVEJ 48 E 2830 VIRUM TLF. 3029 7722 NBN@NBARK.DK



ACADE MOD VEST



GAVL. MOD SYD



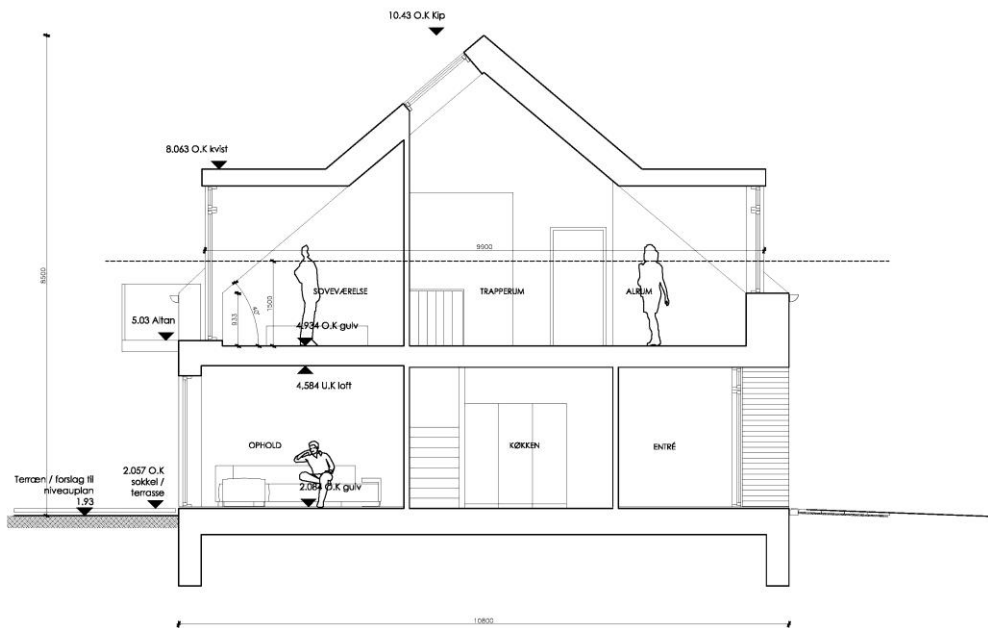
GAVL. MOD NORD



FACADE MOD ØST

SAG:	SØRENTOVEJ 39, 2300 KØB. S - NYT DOBBELTHUS	MATR.NR.:	1830 Sundbyvester, Kbh.
STATUS:	MYNDIGHEDSPROJEKT	SAGS NR.:	198-14
BYGHERRE:	METTE DAMGAARD OG ØYSTEIN JULL NIELSEN	DATE:	02.05.2017
EMNE:	FACADER	REV. A:	04.07.2017
SKALA:	1:100	TEGN. NR.:	A 2.01

NB ark RÅDGIVENDE ARKITEKTER M.A.A. SØNDERVEJ 48 E 2830 VIRUM TLF 3029 2722 NB@NBARK.DK



SNIT B-B

SAG:	SØRENTOVEJ 39, 2300 KØB. S - NYT DOBBELTHUS	MATR.NR.:	1830 Sundbyvester, Kbh.
STATUS:	MYNDIGHEDSPROJEKT	SAGS NR.:	198-14
BYGHERRE:	METTE DAMGAARD OG ØYSTEIN JULL NIELSEN	DATE:	02.05.2017
EMNE:	SNIT B-B	REV. A:	04.07.2017
SKALA:	1:30	TEGN. NR.:	A 3.02

NB ark RÅDGIVENDE ARKITEKTER M.A.A. SØNDERVEJ 48 E 2830 VIRUM TLF 3029 2722 NB@NBARK.DK

Hørings svar fra nabo

Fra: [Frank Bøgestrøm](#)
Til: [TMKFP BA CRY Bygninger](#)
Cc: [Lone Isaksen](#)
Emne: 703479~001 modt, 27.07.2017 Hørings svar fra Lone Isaksen og Frank Bøgestrøm, Sorrentovej 39
Dato: 27. juli 2017 11:51:06
Vedhæftede filer: [byggessag 703479 .pdf](#)
[ATT00001.htm](#)

Kære Helle Hoffman Hansen - Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltning,

Tak for det fremsendte brev og beskrivelsen af projektet med udstykning og opførelse af dobbelthus på nabogrunden.

Vi ønsker at gøre indsigelse mod byggeriets størrelse, der overgår de gængse 30%. Især på grunden, der støder op til vores grund, er der tale om et hus i to etager tæt på skellet, med en bebyggelsesprocent på 38. Da huset opføres mod syd i forhold til vores grund, vil huset muligvis skygge om vinteren.

Med venlig hilsen
Lone Isaksen, 21 40 28 90
Frank Bøgestrøm, 21 40 66 46
Engvej 46
2300 Kbh S

Ansøgers bemærkninger

NB ark

Sagsnr. 198-14
Ref. Br18
Dato 14.08.2017

Teknik- og miljøforvaltningen
Center for byggeri
Københavns Kommune
Njalsgade 13
2300 København S

**Vedr. Ejendommen Sorrentovej 39, 2300 København N, matr.nr. 1830 Sundbyøster, Kbh.
Supplerende oplysninger til ansøgning om dobbelthus**

Kære Helle Hoffmann Hansen.

I forlængelse af dit brev dat. 4. august med vedlagt indsigelse fra nabo, skal vi hermed venligst komme med vores kommentarer til denne indsigelse.

Først og fremmest skal vi gøre opmærksom på, at det ønskede projekt er et dobbelthus i 1½ plan og ikke i 2 plan. Dernæst vil vi bemærke, at husets bebyggelsesprocent er på 35 og ligger dermed væsentligt under de tilladte 40 procent, som gælder for dobbelthuse. Det er netop vores ønske at bevare mest mulig have og luft omkring den nye bygning, og huset er placeret for at optimere haveforholdene og lys for begge boliger. I parentes bemærket har grunden oprindeligt været større, men en del af den (de 3 meter ud til Sorrentovej) blev for ca. 45 år siden eksproprieret i forbindelse med en vejudlægning.

Med hensyn til skygge har vi ved hjælp af online almanak undersøgt, hvordan det vil påvirke naboejendommen gennem hele året. Skyggegenerne vurderes at være begrænsede, da afstanden mellem de to bygninger er på mindst 22 meter. Naboejendommen er ligeledes i 1½ plan med høj kælder (ca. 8½ meter til tagryg), og deres primære opholdsareal er mod vest. I de tre vinter måneder, vil dobbelthuset kaste skygge i ca. 2 timer om formiddagen og kun på den nederste del af husets gavl. På årets korteste dag vil naboens hus gå helt fri af skygge senest klokken 12, og husets øvre etage vil ikke blive påvirket. Der vil ikke være nogen skyggepåvirkning på den vestlige side af nabohuset. Vi vurderer, at ovenstående er ganske normalt for en beliggenhed i bymæssig bebyggelse, hvor husene generelt er i 1½ plan.

Det bemærkes endvidere, at sollyset i den sydlige del af nabohaven i forvejen er blokeret af to store birketræer på naboens egen grund. Vi formoder derfor at skyggeforhold i denne del af naboens have ikke har været til gene for dem tidligere (se billedokumentation 1). Til gengæld vil de to store gran/fyrtræer (ca. 15 meter høje) på bygherres grund blive fjernet, hvilket vil øge lysindfaldet på naboens ejendom i vinter månederne (se billedokumentation 2 og 3 og bilag 2 for luftfoto af alle træernes placering).

Vi er derfor samlet set af den opfattelse, at projektet ikke vil påvirke lysforholdene i væsentlig eller urimelig grad for naboen.

Med venlig hilsen

Nanna Bering
arkitekt m.a.a.

NB ark



Billeddokumentation 1: Naboens 2 birketræer. Placering af fotografering angivet i bilag 1 som "Foto 3".



Billeddokumentation 2: Placering af fyr/gran træer på bygherrens grund, Sorrentovej 39. Naboens hus og birketræer ses i baggrunden. Placering af fotografering angivet i bilag 1 som "Foto 2".

NB ark



Billeddokumentation 3: Placering af fyr/gran træer med bygherres nuværende hus, Sorrentovej 39, i forgrunden. Naboens hus og birketræer ses i baggrunden. Placering af fotografier angivet i bilag 1 som "Foto 1".



