



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-13

Bilag 11 Kongstedvej 4

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 1. marts 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af dobbelthus på Kongstedvej 4. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 9. marts, 23. marts, 24. marts og 5. juli 2017.

Sagsbehandler
Isabella Kleivan
Nanna Hauch

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 1092 m², heraf er 87 m² udlagt til vej.

Grunden er ubebygget.

Det ansøgte dobbelthus har en etage.

Dobelthuset har et samlet etageareal på 335 m². Bebyggelsesprocenten er 31. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 356 m².

Den ene bolig får en størrelse på 170 m² (bebygget areal 181 m², inkl. 11 m² overdækket areal). Den anden bolig får en størrelse på 165 m² (bebygget areal 175 m², inkl. 10 m² overdækket areal).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på hver 546 m². Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 31 og 30.

Dobelthuset er placeret på grunden sådan, at der ikke er behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel).

Høring af naboer

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er ikke indkommet høringssvar.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til bebyggelsesprocent, højde- og afstandsforhold til naboskel. Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i kvarteret under hensyn til, at der i kvarteret ses sammenlignelige dobbelthuse.

Forvaltningen finder i det konkrete projekt, at den ansøgte overskridelse af villaservitutens bestemmelse om bebygget areal kan fraviges for så vidt angår ca. 10 m² overdækket areal til hver boligenhed. Denne fravigelse er i overensstemmelse med gældende praksis, og i vurderingen er der lagt vægt på områdets egenart, nabohensyn og dobbelthusets karakter.

Det samlede ansøgte projekt, herunder grundstørrelser 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.

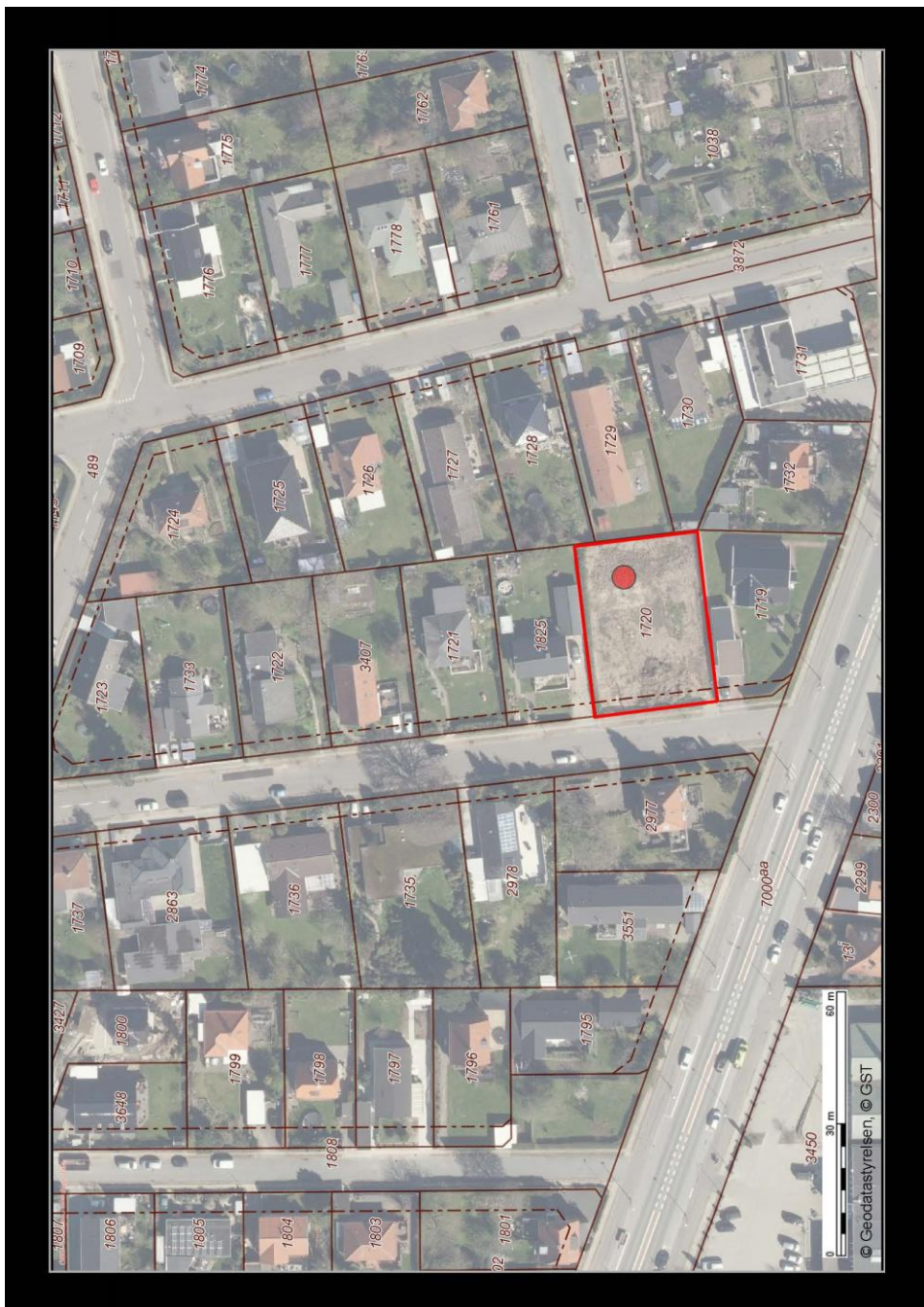
En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

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

Bilag

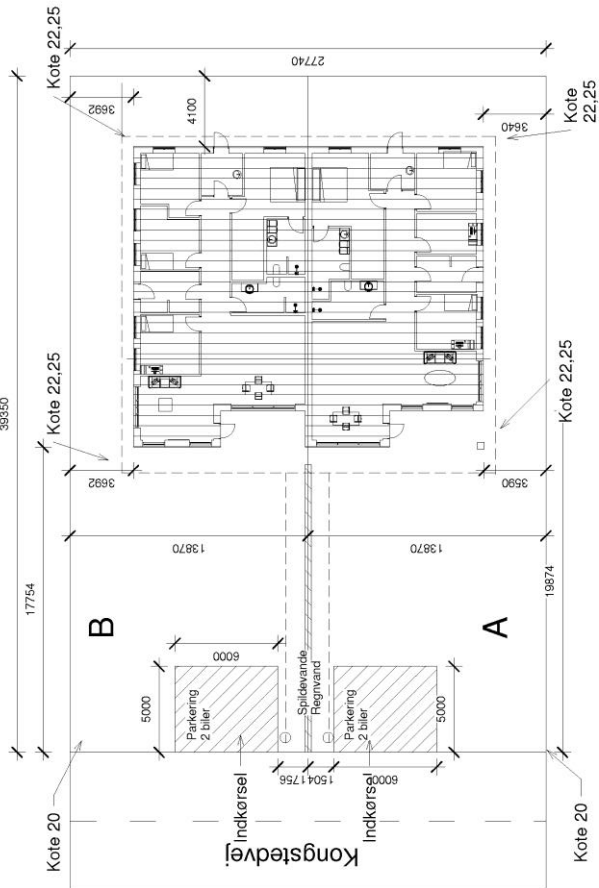
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale

Tegning 1



Alt kloak arbejde er vejledende og skal udføres efter gældende regler og normer af aut. Kloakmester
 Alle ledninger udføres i Ø110mm PVC med fald på min 2 %

Kloak ledning udluftes gennembrønd på max 20m.

Regnvand	1092m ²
Spildevand	1720
Grundareal	335
Matr. nr.	33,15%
Brutto etageareal	546 m ²
Bebyggelsesprocent	170,1m ²
Grund A	546 m ²
Bolig	164,7m ²
Grund B	
Bolig	



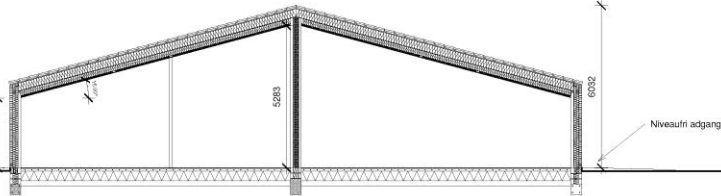
Projekt: Kongstedvej
 Etableret: 2017
 Sag: Sinaan Toy
 Tegner: Sinaan Toy
 E-mail: sinaan@kongstedvej.com
 Dato: 02/27/17
 Skala: Situationsplan
 Tegning 1

Tagkonstruktion
Teg 15
38x73 Lægter
25x45 mm afstandsfliser
Undertag
Spær 45x295
295 mm isolering kl. 37
195mm isoboring kl. 37
45x45 tegler
45mm isolering kl37

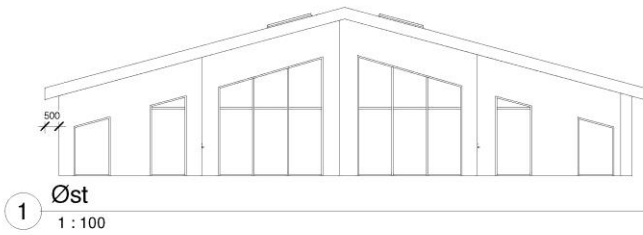
Facader:
108 mm tegl
8 Stk. murbindere pr. 8 m²
100 mm gasbeton

Fundament:
100mm leca
150mm polystyren
390mm leca termiblokke
Sokkelpuds af c100/300 300 mm under tærnen

16mm Parket
100mm støbtbeton / m. jern
Armeringsnet Y6 150x150
Varmeslanger c/c 300
350mm polystyren S80
50mm Afretningsgrus
Bæredygtigbund

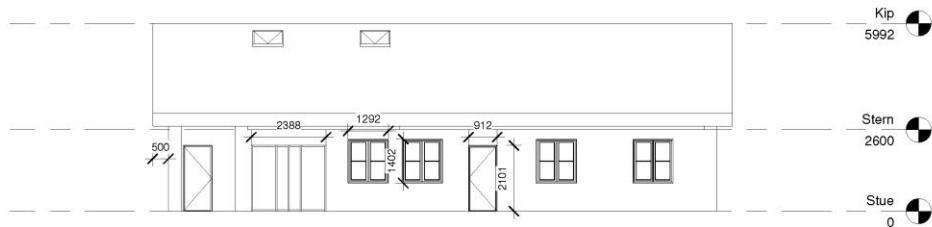


Projekt	Kongstedvej	Format	A3
Sag		Sag	2517
Tegn	Sinan Toy	Tegn	kl@kps666
Emne	Tværsnit	Dato	02/27/17
		Skala	1 : 100
		Tegning	7

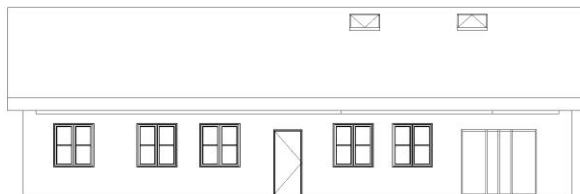


2 Vest
1 : 100

Projekt	Kongstedvej	Format	A3
Sag		Sag	2517
Tegn	Sinan Toy	Tegn	kl@kps666
Emne	Øst Vest	Dato	0
		Skala	1 : 100
		Tegning	3



1 Nord
1 : 100



2 Syd
1 : 100

Projekt	Format	Checker
Kongstedvej	Sag	2017
	Tegn:	Sinan Toy
Emne		60625668
Nord Syd		Sinantoy@hotmail.com
	Dato	0
	Skala	1 : 100
		Tagning
		6