



004-09-2017

Sagsnr.  
2017-0198752

Dokumentnr.  
2017-0198752-5

Sagsbehandler  
Marcella S. Andersen  
Nanna Hauch

### **Bilag 3 Humlehaven 53**

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 2. marts 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Humlehaven 53. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 26. og 29. marts 2017 og den 11. maj 2017.

### **Ejendommen og projektet**

Grunden har et areal på 800 m<sup>2</sup>, heraf er 67 m<sup>2</sup> udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 115 m<sup>2</sup>, som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 296 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er 37. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 152 m<sup>2</sup>.

Begge boliger får en størrelse på hver 148 m<sup>2</sup> (bebygget areal 76 m<sup>2</sup>).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 426 m<sup>2</sup> og 374 m<sup>2</sup>. 127 m<sup>2</sup> af grundarealet på 426 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 35 og 40.

### **Høring af naboer**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der er ikke indkommet høringssvar.

### **Ansøgers bemærkninger**

Ansøger mener, at han har en berettiget forventning om byggetilladelse til det nye projekt med henvisning til, at Københavns Kommune siden 1971 har haft en praksis om at fravige villaservitutternes bestemmelser om antal boliger pr. etage. Ansøger har også henvist til, at det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpeelse af praksis kun kan ske med virkning for fremtiden og med et passende varsel sådan, at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand. Ansøger har desuden varslet krav om erstatning for forsinkelse.

## **Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering**

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til 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 forhold til, hvad man typisk ser i et villaområde.

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.

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.

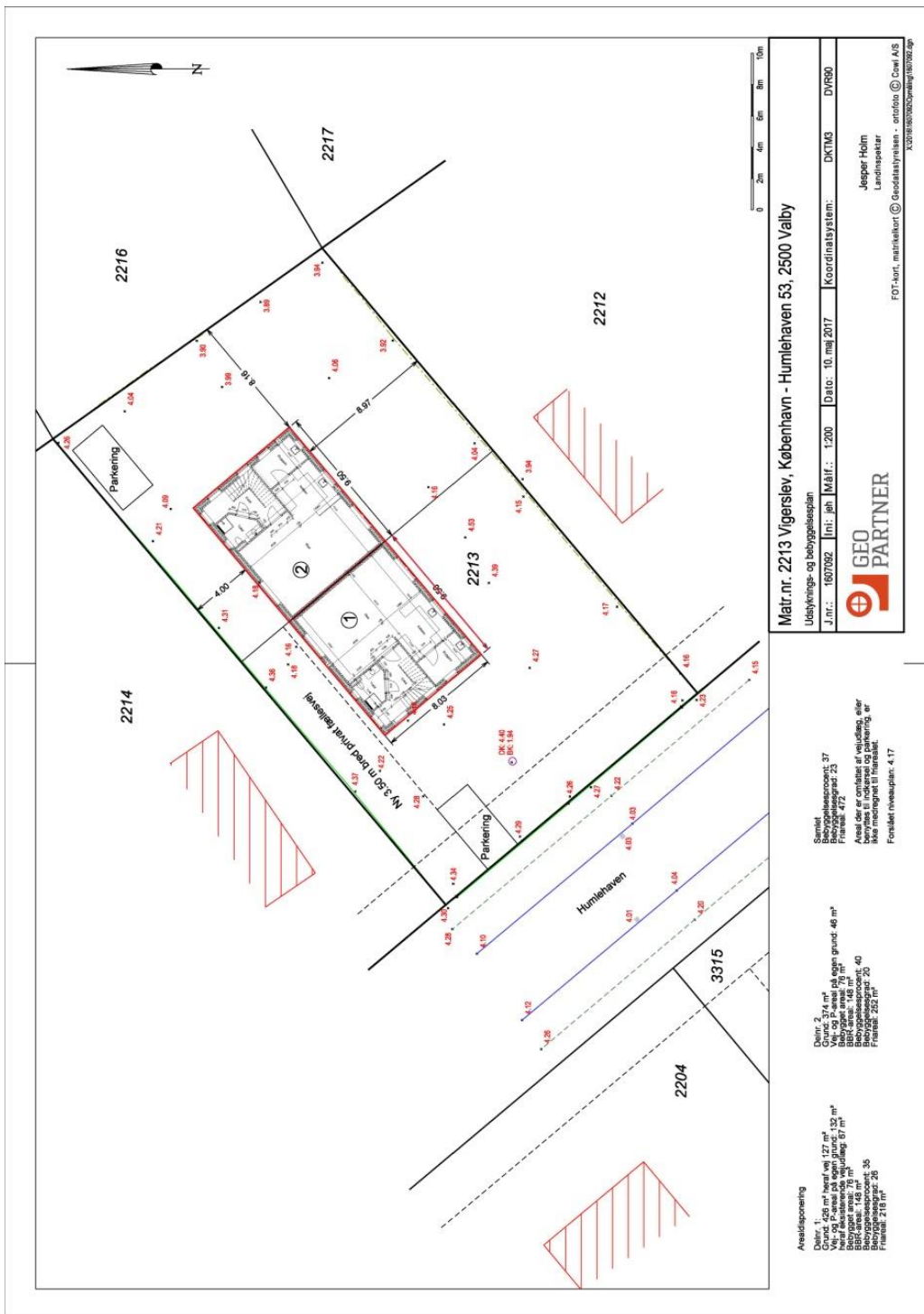
### **Bilag**

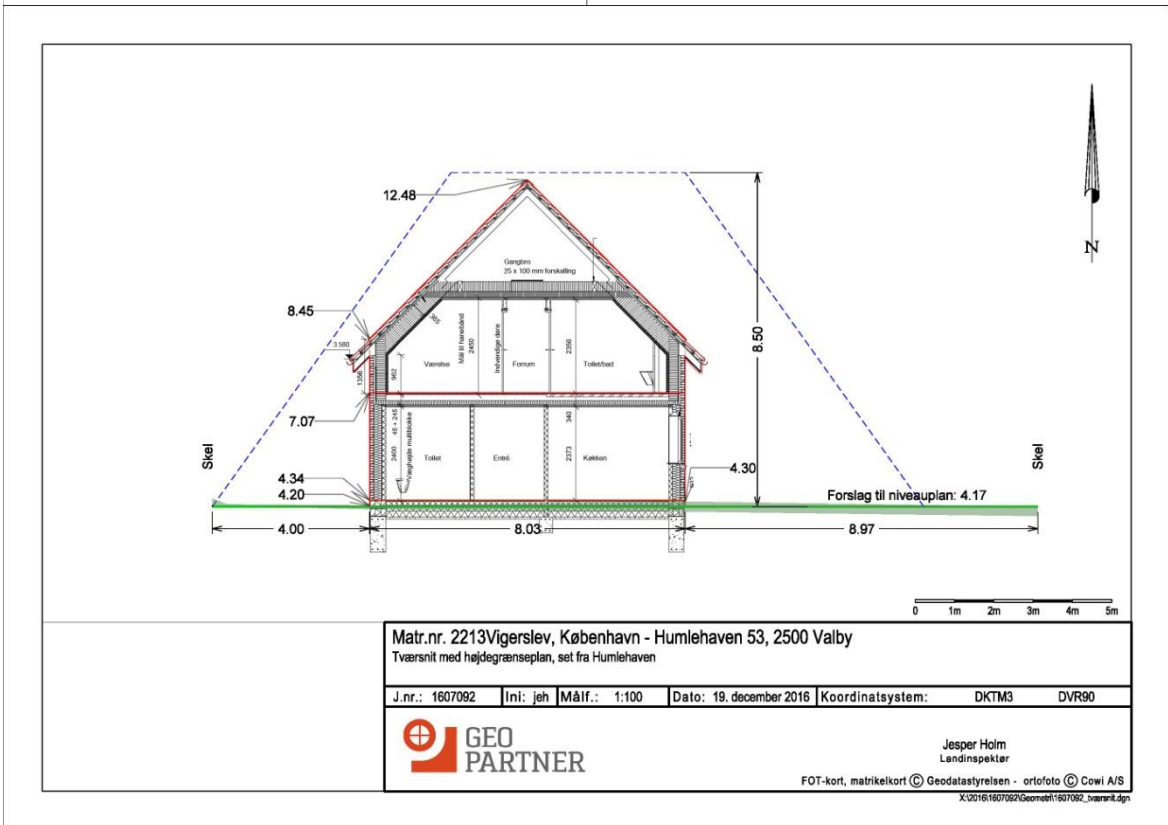
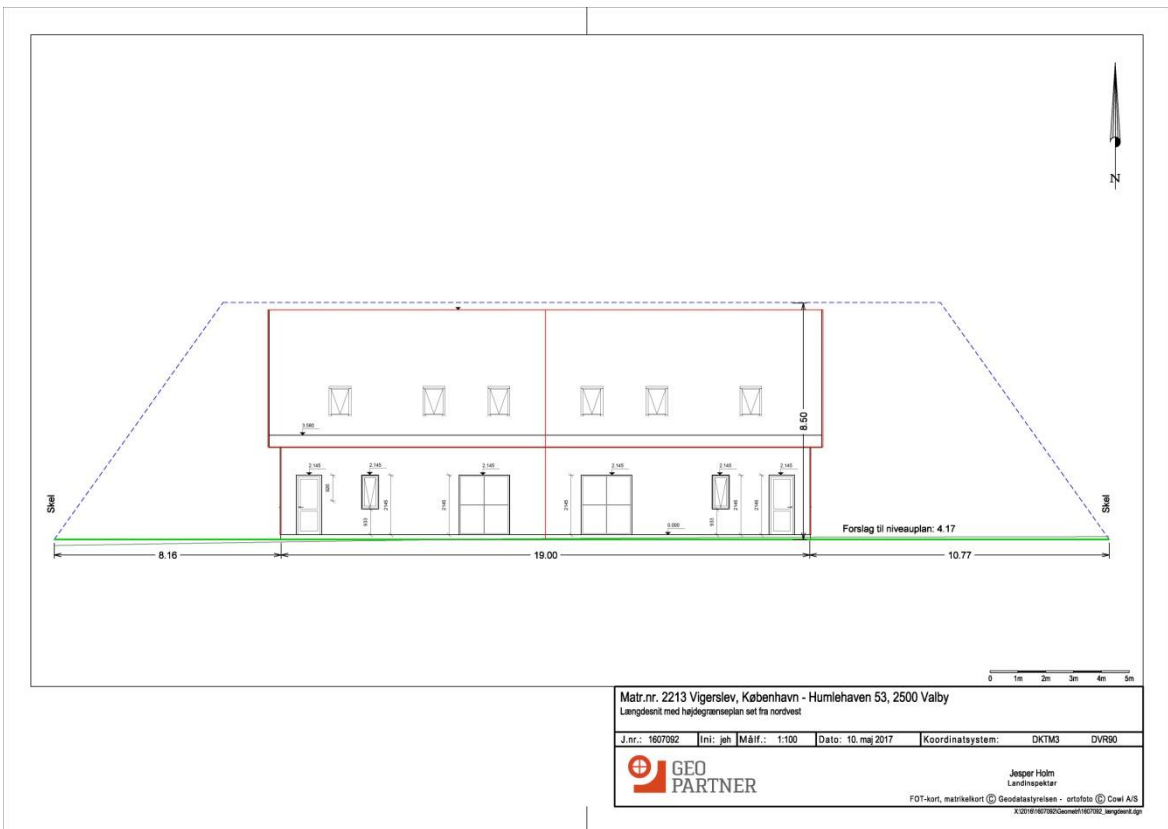
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Brev fra advokat, som repræsenterer ansøger i tre aktuelle sager om dobbelthuse

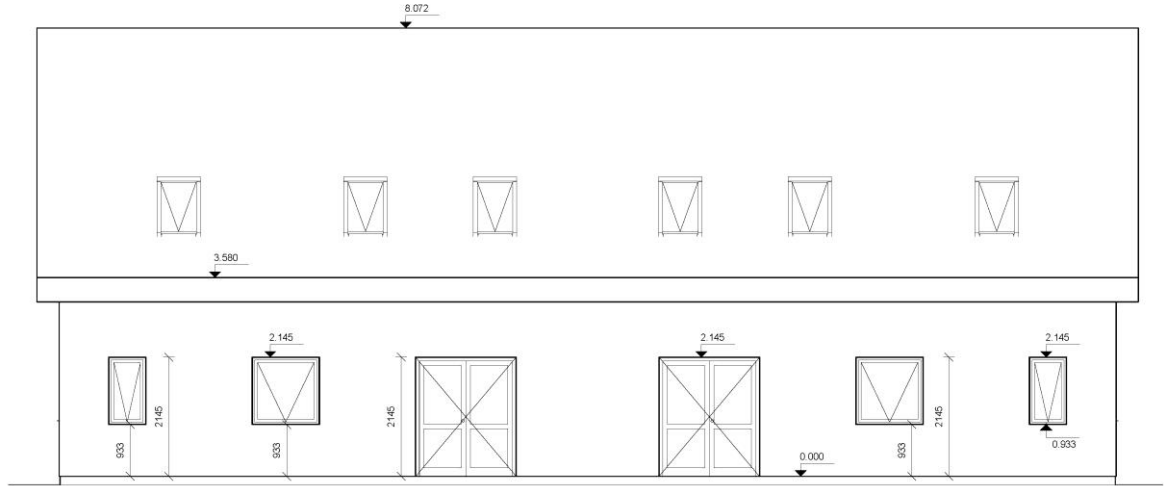
## Luftfoto




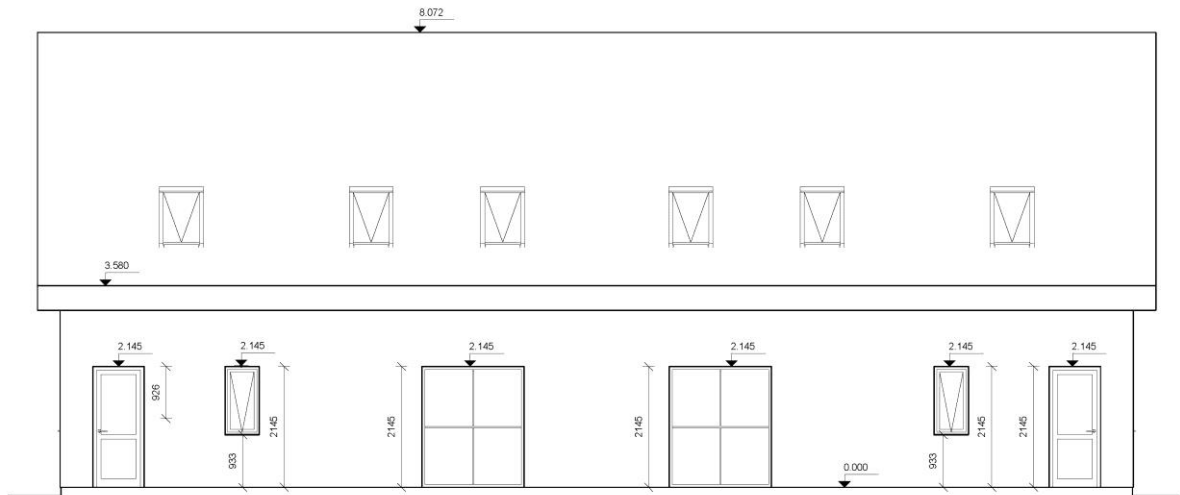
# Projektmateriale



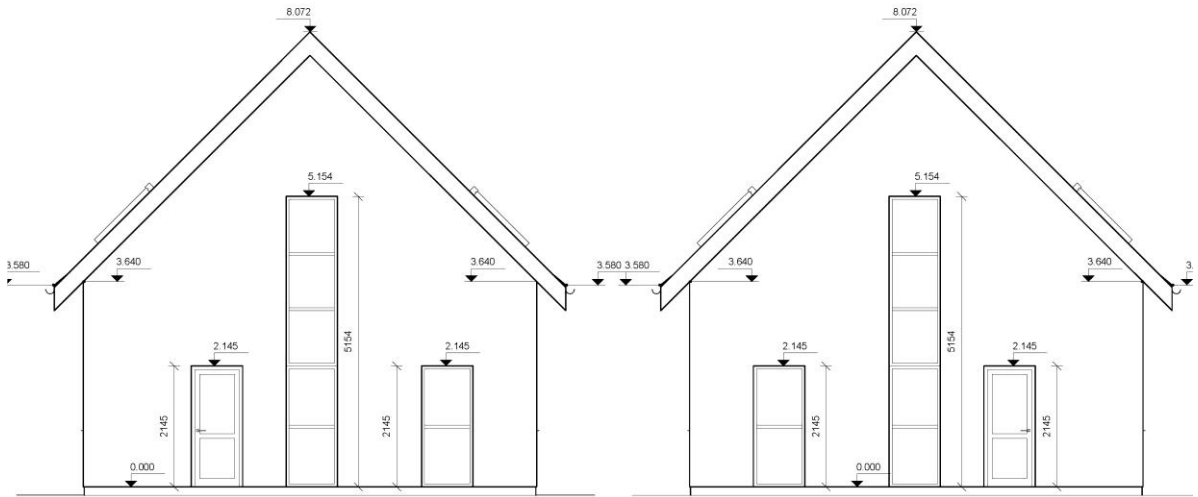




SWECO AS	RÅDGIVENDE INGENIØRER	Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8928 8100						
	Udarb./Tegn	Kontrolleret	Godkendt	Bielefeldt A/S		Tegn. nr.		
	JRA	JRA	PFR	Rækkehuse		KD1_H2_200		
	Slag nr.	Mål	Dato	Side	Facade - Nord			
	14.2600.01	1 : 50	2016.09.28					



SWECO AS	RÅDGIVENDE INGENIØRER	Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8928 8100						
	Udarb./Tegn	Kontrolleret	Godkendt	Bielefeldt A/S		Tegn. nr.		
	JRA	JRA	PFR	Rækkehuse		KD1_H2_201		
	Slag nr.	Mål	Dato	Side	Facade - Syd			
	14.2600.01	1 : 50	2016.09.28					



Facade vest

Facade øst

SWECO A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER		Vævervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8928 8100	
Udarb./Tegn	Kontrolleret	Godkendt	Bielefeldt A/S
JRA	JRA	PFR	Rækkehuse
Sag nr.	Mål	Dato	Tegn. nr.
14.2600.01	1 : 50	2016.09.28	Facade - Vest & Øst
			K01_H2_202

## Brev fra ansøgers advokat

## DENLAW

EBBE HØST (H)  
BJARNE WINTHER (H)  
CARSTEN ERIKSEN (H)  
METTE PARLEV (L)  
MARTIN SCHMIDT-LARSEN  
THOMAS BRANDSLUND  
JESPER GAARN PEDERSEN

ØSTERGADE 55  
DK-1100 KØBENHAVN K  
TLF. +45 33 13 15 11  
FAX +45 33 32 03 38

ADVOKAT MARTIN SCHMIDT-LARSEN  
MSL@DENLAW.DK  
CVR-NR.: 36601779  
DANSKE BANK 3409 3409348238

ADVOKATSEKRETÆR HENRIETTE MEZ  
HM@DENLAW.DK

11. MAJ 2017  
J.NR. 4004-003

Københavns Kommune  
Center for Bygninger, Byggetilladelser Syd  
Njalsgade 13  
postboks 416  
1504 København V

Helle Hoffmann Hansen

Alene fremsendt pr. mail

### **Varsling af erstatningskrav - byggeansøgning af 15. oktober 2016 vedr. Vestervang 58, Valby 2500, jeres sagsnr. 601934, m.fl.**

Som advokat for Bielefeldt A/S retter jeg hermed henvendelse til jer, idet min klients ansøgning af 15. oktober 2016 om byggetilladelse til opgørelse af et dobbelthuse på adressen Vestervang 58, 2500 Valby, fortsat ikke er imødekommet.

Min klient har endvidere fortsat ubesvaret ansøgninger om tilladelse til opførelse af dobbelthuse på Humlehaven 53, 2500 Valby, ansøgt den 2. marts 2017, jeres sagsnr. 701630 og Kansasvej 2B, 2300 København S, ansøgt den 25. marts 2017, jeres sagsnr. 702356.

Forvaltningens langsommelige sagsbehandling har allerede påført min klient betydelige ekstraomkostninger i form af forlænget liggetid og forsinkelse af byggeprocessen. Disse omkostninger forbeholder jeg mig på vegne af min klient at kræve erstattet.

Siden 1960'erne har der i Københavns kommunes Teknik og Miljøforvaltning under visse betingelser været dispenseret fra de typiske villaservitutter, hvorefter der på hver parcel alene kan bygges boliger, der tjener som bolig for én familie pr. etage. I 1971 fik forvaltningen egentlig bemyndigelse fra den samlede Magistrat til at dispensere fra villaservitutter.

For alle mine klients sager er det gældende, at de pågældende ejendomme er erhvervet i tillid til den gængse praksis for området, der har været praktiseret i mere end 50 år, og som også i de seneste år er blevet meddelt i adskillige byggerier i umiddelbar nærhed af Vestervang 58.

Det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpende praksisændring alene kan iværksættes med virkning for fremtiden og efter udmelding af et passende varsel, således at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand.

Min klient har på denne baggrund en berettiget forventning om, at Københavns Kommune udsteder byggetilladelse til de tre ovenfor nævnte projekter. Såfremt byggetilladelser mod forventning ikke gives, vil min klient lide et stort tab, hvilket vil udmønte sig i et tilsvarende erstatningskrav over Københavns kommune.

Med venlig hilsen

Martin Schmidt-Larsen  
Advokat