



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-8

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 6 Gammelgang 15

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 21. november 2016 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Gammelgang 15. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 17. februar, 7. april og 4. maj 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 695 m², heraf er 219 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 146 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på udgør 278 m². Bebyggelsesprocenten er 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 158 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 138 m² (bebygget areal 79 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 390 m² og 305 m². Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 35 og 45.

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 Fælledfold 11.

Naboen er i princippet ikke imod opførelse af dobbelthuset, men vil gerne have en afklaring af skyggeforhold.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke kommenteret naboens høringssvar. Ansøger har den 5. juli 2017 klaget til Teknik- og Miljøudvalget over forløbet med dobbelthussager i kommunen. Ansøger har bl.a. anført, at kommunens praksis om dobbelthuse har givet ansøger en berettiget forventning om en tilladelse. Forløbet er økonomisk og personligt belastende.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men den nordøstlige hjørne af den nye bygning (parcel 2) vil være tættere end 2,5 m fra den eksisterende vejudvidelseslinje.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at bygningens afstand til vejudvidelseslinjen er sædvanlig for området, herunder også for andre huse på Gammelgang.

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.

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 45 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.

Forvaltningen har vurderet, at bebyggelsen ikke vil medføre skygge- eller indbliksgener for naboerne. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 3,75 m mod nabogunden mod øst, og 6 m mod nabogunden mod syd. Bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan er overholdt.

Det ansøgte projekt 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 klage til Teknik- og Miljøudvalget

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale

90666 -A-00

Matrikelnr.: 389 Sundby Overdrev, København
Lokalplan: -

Huset udføres iht. BR10

Facader: Murværk m. bledsmyget sten, der vandskæres
Såm facader
Såm facade
Bortgang
Tagsten: Ingen udhæng, Gesims
Udhæng: Ingen udhæng, Gesims
Vinduer: Trevalds, luvovergavinduer/døre

Overvågningsforhold:

Huset opføres efter BR 15
Huset opføres med fremvorne
Kendelse med gennemgik

Tilslutninger:

Alle tekniske tilslutninger og anlæg
bør udføres omfangsdrænet, tilsluttes evt. kloak

Niveauafgrænsning:

Afjærningsmiddel samt haveanlæg og dermed niveauafgrænsning udføres af bygherren.
Grundens areal: 695 m², heraf vandlag: 219 m², nettoareal: 476 m²
Grund bolig B: 305 m², heraf vandlag: 67 m², nettoareal: 238 m²
Boligareal: 79,2 m²
Bolig A: 1. sal 59,2 m²
Etagearbejd A: 138,4 m²
Bolig B Stueplan 79,2 m²
Etagearbejd B: 59,2 m²
Etagearbejd A+B: 276,6 m²
Byggesektors B: 45%
Etagearbejd A+B: 276,6 m²
Byggesektors A+B: 158,4 m²
Samlet areal af netto grundareal: 33,3%
Solitært bolig A: 33,3%
Solitært bolig B: 33,3%
Som A = 33,3%

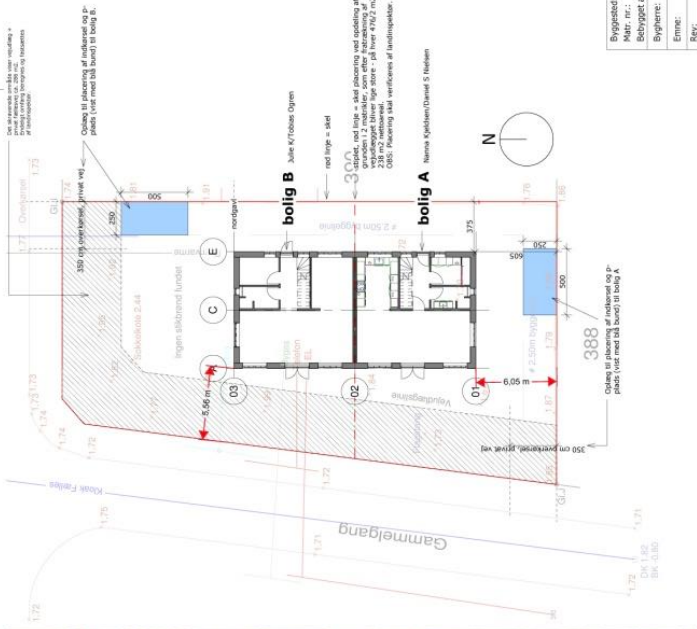
KØBET:
Gulvfløjt: 2,00
Byggesektors som fløjt og der terrænreguleres ikke mere end max. 0,5 m og
ikke tættere end 1 m fra skel.

NB:
Undersøg for denne situationplan er Niveauet/Situationplan udført af
Landskabsarkitektfirmaet Jørgensen & Sørensen, 1. nr. 13.837, dato 28.10.2016,
autorisationsnr. 5845, Nord 1 (1496).

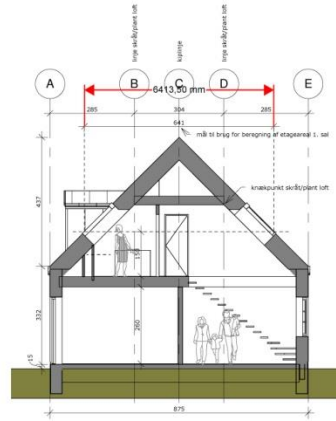
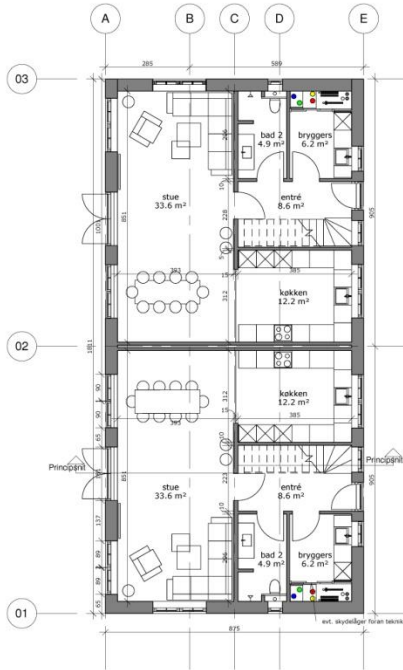
| | | | | | |
|-----------------|---|-----------------|-------------|------|-------------|
| Byggesektors: | Gammelgang 15, 2300 Ish S | Tegnr.nr.: | 90666 -A-00 | REV: | D |
| Matr. nr.: | 389 Sundby Overdrev, København | Supr. nr.: | 90666 | | |
| Byggnets areal: | (79+59)+(79+59)=276 m ² | | | | |
| Bygherre: | Nanna Kjeldsen/Daniel S Nielsen - Julie K Vindas Opm | | | | |
| Emne: | Eksist. og Ny Situationsplan - Myndighedsprojekt | Dato: | 18.11.2016 | | |
| Rev.: | A1.1 (0.17) B.03 (04.17) C.07 (04.17) D.04 (05.17) E: | F: | G: | H: | J: |
| Tegnet af: | Jmm | Kontrollert af: | Rev. af: | Jmm | Mbl: 1: 200 |



HHM AS • Broagerød • 3400 Højeby • Tlf 4625 3300 • Fax 4624 0013 • www.hhm.dk



90666 -A-02



Principalsnit
1 : 100

| | | | | |
|------------|--|---------------|-------------------|-------|
| Byggested: | Gammelgang 15, 2300 Kbh S | Tegn.nr.: | 90666 | REV |
| Matr. nr.: | 389 Sundby Overdrev, København | Bygget areal: | 90666 | -A-02 |
| Bygherre: | Nanna Kjeldsen/Daniel S Nielsen - Julie K/Tobias Ogren | Sags nr.: | 90666 | |
| Emne: | Stueplan og principalsnit - Myndighedsprojekt | Dato: | 18.11.2016 | |
| Rev: | A: 16.11.16 B: C: D: E: F: G: H: I: J: | Rev. af: | Mål: As indicated | |
| Tegnet af: | jmm | Kontrol af: | | |

HMM A/S HMM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk

ØBS: De skitserede skabs/højkabinetmøbler er et indretningselement. Endelig indretning fortages i samarbejde med HMM's køkkeneleverandør ud fra den afslatte økonomi. Hvis ønsket af indretning/overdrevt skal overvejes. 20% af husets gulvareal. Ligeså det forholdet for om det skitserede køk. materialer og indretning er fortaget. Tegningen er et skitseforslag og alle på tegningen angivne mål er retningsgivende. Denne tegning og alle retninger herpå tilhører HMM A/S. Eftertryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med optagelse af et HMM hus.

90666 -A-03

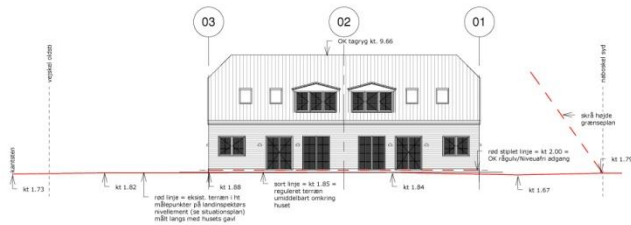


| | | | | |
|------------|--|---------------|-------------------|-------|
| Byggested: | Gammelgang 15, 2300 Kbh S | Tegn.nr.: | 90666 | REV |
| Matr. nr.: | 389 Sundby Overdrev, København | Bygget areal: | 90666 | -A-03 |
| Bygherre: | Nanna Kjeldsen/Daniel S Nielsen - Julie K/Tobias Ogren | Sags nr.: | 90666 | |
| Emne: | 1. salsplan - Myndighedsprojekt | Dato: | 18.11.2016 | |
| Rev: | A: B: C: D: E: F: G: H: I: J: | Rev. af: | Mål: As indicated | |
| Tegnet af: | jmm | Kontrol af: | | |

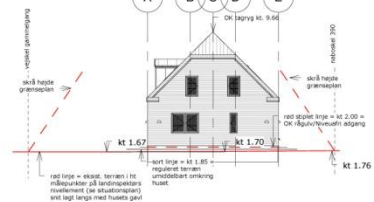
HMM A/S HMM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk

ØBS: De skitserede skabs/højkabinetmøbler er et indretningselement. Endelig indretning fortages i samarbejde med HMM's køkkeneleverandør ud fra den afslatte økonomi. Hvis ønsket af indretning/overdrevt skal overvejes. 20% af husets gulvareal. Ligeså det forholdet for om det skitserede køk. materialer og indretning er fortaget. Tegningen er et skitseforslag og alle på tegningen angivne mål er retningsgivende. Denne tegning og alle retninger herpå tilhører HMM A/S. Eftertryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med optagelse af et HMM hus.

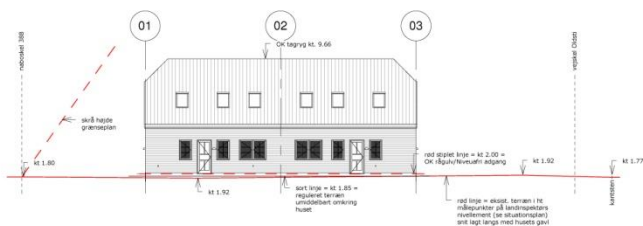
90666 -A-10



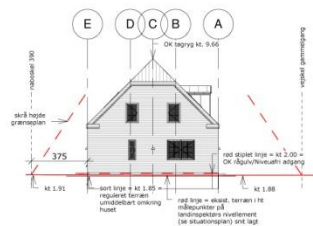
Vest
1 : 200



Syd
1 : 200



Øst
1 : 200



Nord
1 : 200

ØBS:
 De afmærkede skub-/kubekvadrater er et miljøreguleringstilfælde. Endelig indretning foretages i samarbejde med HMM's køkkensleverandør ud fra den afslatte økonomi.
 Hvis ændret af myndighedens krav overgår 20% af bygges guleareal, skal der foretages for om det allerede kan realiseres med ændring med henblik på forbrug.
 Tegningen er et skitseprojekt, for alle de nævnte dimensioner må der rettes opmærksomhed.
 Denne tegning og alle rettigheder hører HMM A/S. Eftertryk er forbudt. Tegningen må kun anvendes i forbindelse med opførelse af et HMM hus.

| | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|-------------|----------|----|------|--------------|----|----|----|
| Byggested: | Gammelgang 15, 2300 Kbh S | Tegn.nr.: | 90666 -A-10 | REV | | | | | | |
| Matr. nr.: | 389 Sundby Overdrev, København | | B | | | | | | | |
| Bebygget areal: | (79+59)+(79+59)=276 m ² | Sags nr.: | 90666 | | | | | | | |
| Bygherre: | Nanna Kjeldsen/Daniel S Nielsen - Julie K/Tobias Ogren | Dato: | 18.11.2016 | | | | | | | |
| Emne: | Facader - Myndighedsprojekt | | | | | | | | | |
| Rev: | A: 10.03.17 | B: 07.04.17 | C: | D: | E: | F: | G: | H: | I: | J: |
| Tegnet af: | jmm | Kontrol af: | | Rev. af: | | Mål: | As indicated | | | |
|  HMM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk | | | | | | | | | | |

Hørings svar fra nabo

Fra: [Karin Skolnik](#)
Til: [TMKP BA CRY Bygninger](#)
Emne: 610186~001 Hørings svar fra Karin Skolnik Nielsen, Gammelgang 15
Dato: 24. maj 2017 19:41:54

Jeg har modtaget brev af 16. maj 2017 om byggesagen 610186 på matrikelnummer 389 SO, Kbh. - ejendomsnummer 170292 og blevet bedt om et hørings svar, da jeg er direkte nabo.

Der skal opføres et dobbelthus på grunden, og det kommer til at ligge med langsiden ned langs skellet til min have. Det har jeg i princippet ikke noget imod, men af det tilsendte materiale kan jeg ikke se, hvor meget dobbelthuset kommer til at skygge ned i min have i forhold til sydvest- og vestvendt sol. Er det muligt at få en beregning på dette?

Venlig hilsen

Karin Skolnik Nielsen
Fælledfold 11
29443466
karinskolnik@gmail.com

Ansøgers klage til Teknik- og Miljøudvalget

Klage vedr. sagsforløb på Gammelgang 15, sags nr. 610186

Kære Teknik og Miljø udvalg.

Efter telefonisk opkald til borgmesterens kontor d. 30.06.2017, kan vi konstatere, at I holder sommerferie frem til d. 31.7.17.

I mellemtiden har vi, fire helt almindelige borgere, ventet i 7 mdr. på en byggetilladelse til vores dobbelthusprojekt på Gammelgang 15, 2300 København S.

”Servicemålet” som kommunen kalder det var på blot 22 hverdage, og da vi søgte tilbage i november 2016, havde vi ikke i vores vildeste fantasi kunnet forestille os, at vi ville ende i denne situation.

I februar 2017 rykker vi for at høre noget, hos Enhedschef Anette Hølmkjær. Dette gør vi, da ingen andre i jeres afdeling kan hjælpe med et svar eller komme med en status på vores sag.

Anette vender tilbage med, at kommunen er bagud med behandling af byggesager. Derudover oplyser hun, at vi senest i uge 8, vil modtage en tilbagemelding om forventet dato for afgørelse. Vi rammer uge 8, og hører endnu en gang ingenting fra kommunen.

I uge 8 ringer vi endnu engang og rykker for et svar, og får pr. telefon besked om, at vi først hører noget sidst i uge 11 eller start uge 12.

Igen, igen, ingen mails, opkald eller lignende fra jer. Rasmus Plenge Gjerløw vores sagsbehandler på dette tidspunkt, har ellers oplyst os tidligere, at han er positivt indstillet overfor projektet, og at vi snart hører nyt. Det skal selvfølgelig også nævnes, at vi inden projektets opstart, bad om en forhåndsgodkendelse på jeres hotline. Der fik vi også at vide, at vi sagtens kunne kaste os ud i projektet, da der blev givet dispensationer til dobbelthuse.

D. 28.03.2017 rykker vi igen pr. mail, og får til vores store overraskelse, d. 29.03.2017 en mail retur om, at der er en masse bøvl omkring opførelse af dobbelthuse i Københavns kommune. Han oplyser desuden, at de derfor ikke har måtte behandle sager vedr. dobbelthuse i et par uger, og vores sag derfor har ligget stille.

Hvordan kan man først oplyse, at der kigges positivt på vores projekt, at vi snarest får en afgørelse, for herefter ikke at give lyd fra sig i flere uger, og pludselig er projektet lagt på stand by?

Vores køb af Gammelgang 15 havde forbehold om byggetilladelse frem til d. 01.02.2017. Forbeholdet var sat ud fra det servicemål, I havde (og endda med et par ekstra måneder, da vi godt ved, man ikke kan være helt sikker på et servicemål).

På grund af langsom sagsbehandling fra kommunens side, ryger vi i saksen omkring dobbelthuse. Vi har ansøgt på baggrund af den dispensation, som i siden 1970'erne har givet på dobbelthuse. En dispensation, som vi også havde fået, hvis sagsbehandlingstiden ikke var overskredet så voldsomt, som den er blevet. Nu sidder vi her 7 mdr. senere, uden en byggetilladelse, og med en udsigt til først at få en afklaring tidligst til september.

Vi er ikke blot trætte og kede af situationen, vi er også økonomisk pressede og enormt frustrerede over at skulle afholde udgifter til en ubrugelig grund på 7. måned. Vi står sågar i den situation, at det ene par venter en datter til oktober. I oktober burde vores hus havde stået færdigt, hvis vi altså forholder os til, at en sagsbehandlingstid ikke burde have været længere end maks. et par måneder.

På baggrund af ovenstående forløb ser vi gerne, at vi snarest modtager en afklaring på vores situation, så vi ikke skal fortsætte med at kaste penge ud af vinduet de næste mange måneder.

I det vi har ansøgt i god tro, og at der faktisk lå en dispensation til dobbelthusprojekt på ansøgningstidspunktet, bør der gives tilladelse til vores projekt.

Kommunen har endvidere oplyst, at de ikke har flere bemærkninger til vores sag, samt at ansøgningen er fyldestgørende, og at vi, hvis ikke I skulle ind over sagen, havde modtaget vores tilladelse på nuværende tidspunkt.

Vi ser frem til at høre fra jer snarest.

God sommer,

Med venlig hilsen

Nanna Kjeldsen & Daniels Sejrsild

Julie Kuhn Ögren & Tobias Ögren

Mail

jkk@live.dk

telefon 53 84 84 22