



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-11

Sagsbehandler
Birgitte Jørgensen
Nanna Hauch

Bilag 9 Nebraskavej 26

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 20. februar 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på adressen Nebraskavej 26.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 757 m², heraf 85 m² vejareal.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 79 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 304 m².

Bebyggelsesprocenten er 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 162 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 152 m² (bebygget areal 81 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 356 m² og 400 m². 68 m² af grundarealet på 400 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 43 og 38.

Hørings svar fra naboer

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der indkommet to høringssvar.

Fire beboere i Haveforeningen Kongelund har i et samlet svar bl.a. anført, at facaden med kviste vil opleves yderst voldsomt og intimiderende i forhold til deres små huse. Beboerne ønsker et byggeri med kun en etage. Der vil være indbliksgener med kviste i tagfladen, og huset vil have en negativ effekt på værdien af deres ejendomme. Lys, luft og himmel omkring parcellerne vil blive kraftigt reduceret, og haver og værelser vil ikke længere være private. De fire beboere anbefaler at bygningen ikke placeres parallelt med deres grunde, og at der ikke tillades kviste.

Naboen mod nord på Nebraskavej 24 har bl.a. anført, at størrelsen på dobbelthuset ikke tager hensyn til den nærliggende bebyggelse, og at friarealerne bliver for små. Projektet tager ikke hensyn til den

oprindelige tanke med enfamiliehuse, som servitutten i 1917 er udtryk for.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har anført, at det ansøgte dobbelthus overholder bestemmelserne om højder og er i overensstemmelse med områdets karakter. Ansøger har henvist til, at villaservitutten giver mulighed for at opføre beboelsesbygninger i 2 etager + enkelte kviste, og at 1/3 af grunden må bebygges.

Dobelthuset er placeret med gavl mod vejen for at optimale dagslysforhold. Da bygningen underordner sig det skrå højdegrænseplan minimeres indbliksgener og skyggekastning.

Ansøger har også henvist til, at projektet er i overensstemmelse med forvaltningens vejledning om praksis om dobbelthuse.

Ansøgers advokat har fremsat supplerende bemærkninger og har indsendt en række bilag. Advokaten finder, at ejer af ejendommen har haft en berettiget forventning om at kunne opføre et dobbelthus, bl.a. på baggrund af dialogen med kommunen, hvoraf det er fremgået, at det ansøgte er i overensstemmelse med den gældende praksis. Advokaten har oplyst, at hvis der ikke gives tilladelse til et dobbelthus, vil der bliver ansøgt om tilladelse til at opføre et 2-familiehus i overensstemmelse med villaservitutten. Det vil blive en bygning med en højde på 8,5 m, der overholder det skrå højdegrænseplan og bebyggelsesprocenten.

Bilagsmaterialet til advokatens brev er omfangsrigt. Her er vedlagt et udvalg: Det første foto i bilagsmaterialet samt tegninger af et eventuelt fremtidigt 2-familiehus i overensstemmelse med villaservitutten.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til 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.

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 43 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 taget tilstrækkeligt hensyn til naboer.

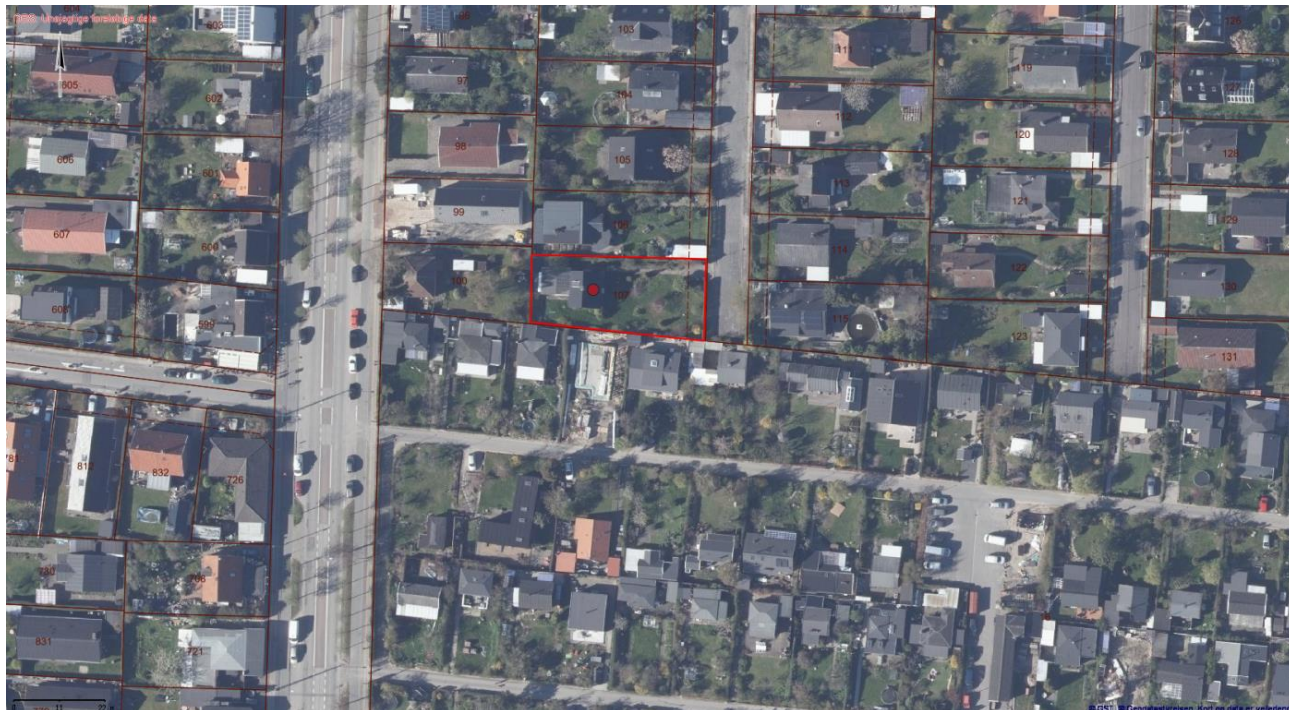
En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

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

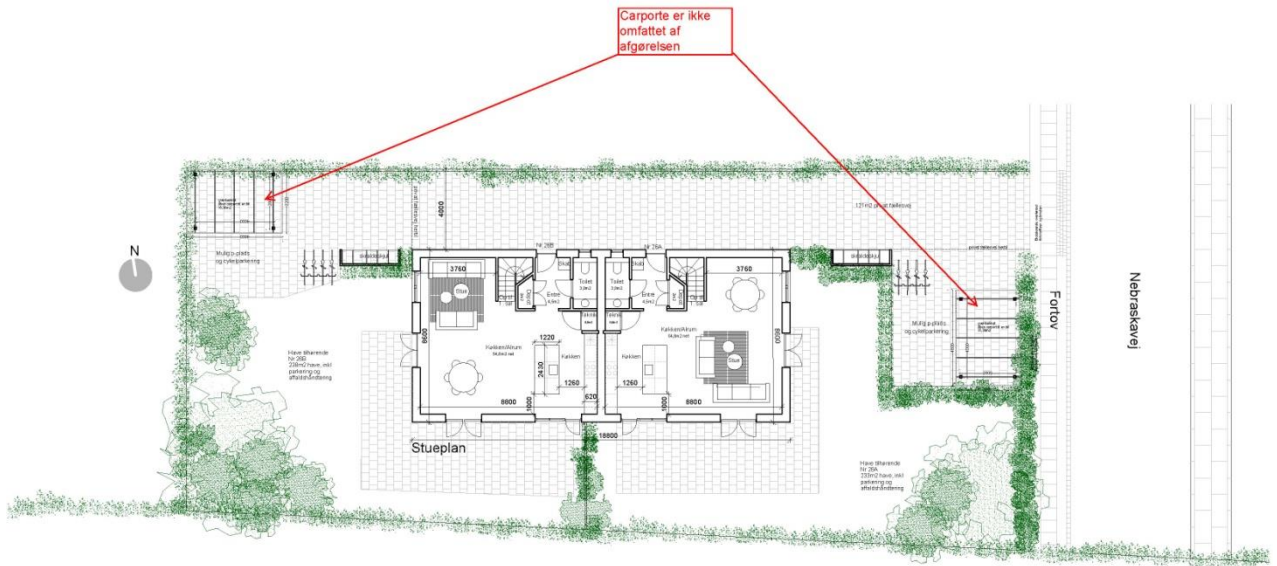
Bilag

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer
- Ansøgers bemærkninger
- Supplerende bemærkninger fra ansøgers advokat (brev og uddrag af bilag)

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale

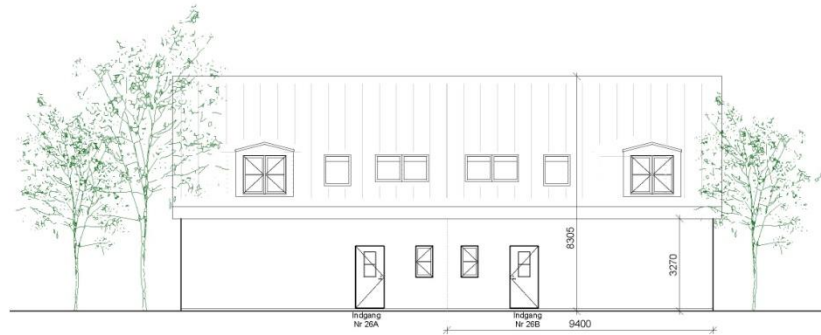


Nebraskavej 26, 2300 KBH S
 Matr.nr 107, Sundby Overdrev
 757 m2 matruleret areal
 Dobbeltbus, ialt 299m2
 Bebygget areal stueplan 160m2
 tagetage 139m2

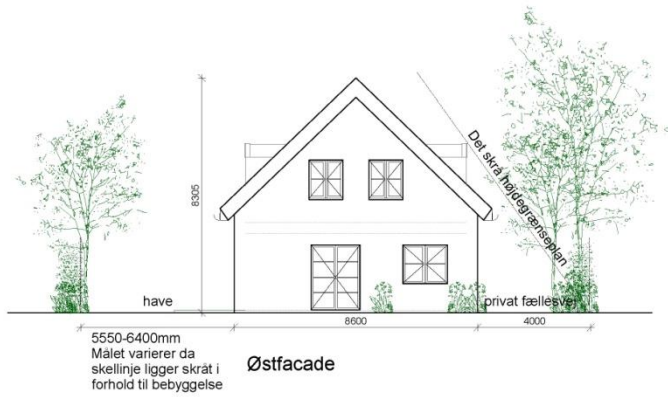
Hf Kongelund mod syd

SAC	Nebraskavej 26
TEGN NR	Tegn 1.01
EMNE	Myndigheds projekt - Have
DATO	16.01.2017
MÅLSTOK	1:150
REVISION	05.02.2017
ANSVARLIG	CZA





Nordfacade

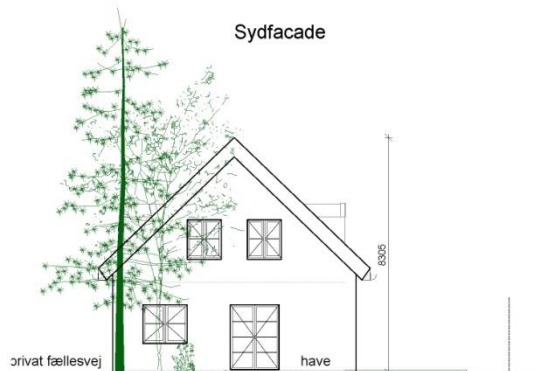


Østfacade

SAG	Nebraskavej 26	301021
TEGN NR	Tegn 1.05	
EMNE	Myndighedsprojekt Nord og Øst Facader	
DATO	16.01.2017	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	05.02.2017	
ANSVARLIG	CZA	



Sydfacade



Vestfacade

SAG	Nebraskavej 26	301021
TEGN NR	Tegn 1.04	
EMNE	Myndighedsprojekt Syd og Vest Facader	
DATO	16.01.2017	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	05.02.2017	
ANSVARLIG	CZA	

Høringsvar fra naboer

Fra: [Sara Roen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Rygninger](#)
Emne: 700562~001 modt. 8.5.17 Hørringsvar fra Sara og Kasper Roen vedr. opførelse af dobbelt hus Nebraskavej 26
Dato: 8. maj 2017 22:53:44

Kære Birgitte Jørgensen og Helle Hoffmann Hansen

Vi har rettet telefonisk henvendelse til jer to gange og er blevet oplyst at sagen med sagsnummer 700562 var i bero, da man afventede ny politisk lovgivning på opførelse af dobbelthuse. Vi har desværre ikke fået et konkret svar fra jer omkring dette. Vi modtog d. 25. april 2017 høring i henhold til forvaltningsloven vedrørende sag 700562 og undrer os over at denne er i høring nu.

Vores opfattelse er jævnfør sagen omkring Knuthenborgvej 11, Valby at man drøfter problematikken

Praksis skal ses efter

Den principielle afgørelse betyder, at praksis nu skal ses efter i sømmene, siger teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (EL):

»Forvaltningen har gjort, som den skulle, når sager om dobbelthuse er blevet behandlet, og det gælder også Knuthenborgvej 11. Proceduren beror dog på en beslutning fra 1971, og derfor giver det god mening, at vi ser nærmere på, om København har udviklet sig i en sådan grad, at tiden er løbet fra beslutningen,« siger han og fortsætter:

»Situationen kræver en drøftelse af, hvordan vi skal gribe denne problematik an i fremtiden. Vi er opmærksomme på, at nogle kan spekulere i at udnytte beslutningen fra 1971 for egen vindings skyld, og det er vi selvfølgelig ikke interesserede i. (...) Alle aspekter skal tages med i diskussionen, og den ser jeg frem til.«

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. marts 2017 angående afvisning af byggesag på Knuthenborgvej 11, Valby:

"(.....)Udvalget ønsker en drøftelse af villaservitutter på dobbelthuse inden sommerferien. De sager vedrørende dobbelthuse, hvor der skal dispenseres fra en villaservitut, skal frem til drøftelsen forelægges udvalget til beslutning. I disse sager skal det fremgå, hvori afvigelsen fra praksis består og konsekvenserne i forhold til præcedens."

(<https://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale/27032017/edoc-agenda/89b7c7ec-4e2c-4806-a652-148535b14e15/b191eed6-fe8c-4173-b804-185e4f19b2bd>)

Med baggrund i ovenstående ønsker vi at gøre følgende indsigelser:

- Nebraskavej er en lukket villavej hvor Nebraskavej nr. 26 ligger for enden af vejen op imod den helårlige kolonihaveforening HF. Kongelund. Kolonihaveforeningen ligger der med sine små lavt bebyggede parceller. De nærtliggende huse, heriblandt vores hus, i villakvarteret er alle lavt bebyggede. Dobbeltbusets størrelse vil ikke tage hensyn til den nærliggende bebyggelse og vil ikke være i overensstemmelse hermed.

jævnfør:

BR15 2.3.1 stk. 1, 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

- Vi undrer os over at der bliver anlagt en vej ned gennem grunden, som fylder hele skellet op mod vores grund og som ligger lige ud for begge hoveddøre i dobbelthuset.
- Man tager ikke højde for grundens ~~beskaffelse~~ og den oprindelige tanke med enfamiliehus, som servitutten i 1917 netop var til for. Man bygger dobbelthuset i henseende med at skabe størst mulig profit. Den nuværende grund består i et lille enfamiliehus med et friareal på 678 m². De to familier der vil komme til at bo i dobbelthuset på grunden vil hver især få et friareal på 221 m² eksklusiv parkeringsområde/carport.

jævnfør:

BR15 2.3.1 stk. 1, 4) Der skal i overensstemmelse med kravene i kapitel 2.4 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.

Siden 1971 har det været praksis at give dispensation for opførelse af dobbelthuse i villakvarterer, da der blev gennemført en servitut så kommunen kunne gøre dette. Det er spørgsmålet om politikerne vil lave om på dette og som Morten Kabel (EL) skriver "kigge denne praksis efter i sømmene", da dagens Danmark 2017 ser anderledes ud. Trods det ringe

forårsvej er der knopskydninger på boliger som eksempelvis i Ørestaden, hvor lejlighederne ligger side om side og hvor du kan hilse på dine 25 naboer ved at kigge ud gennem vinduet og hvor du kan høre overboen, underboen, naboen og genboen. Der kommer flere og flere moderne byhuse og rækkehuse, hvor børnefamilier vælger at bo og trives med det i stor stil. Nogle flytter fra lejlighederne ud i villakvarteret, netop for at komme lidt væk fra byens puls, for at mærke græsset gro og for at kigge op i himlen blå, for at undgå den førnævnte tætte bebyggelse og de ting der følger med. Servitutten fra 1917 omkring at det ikke er lovligt at opføre dobbelthuse i villakvarterer på enfamiliehus grunde, kommer igen til sin ret, da servitutten fra 1971 ikke længere er nødvendig, grundet al den bebyggelse der sker udenfor villakvarterne og som tilgodeser de mennesker der ønsker at bo dør om dør med sine naboer. Servitutten fra 1971, kan i dag hurtigt blive brugt som profit for bygherrer. Vi har valgt at bo i et villakvarter og har købt et enfamilieshus med et dejligt friareal, for at kunne til- og fravælge byens puls og naboens dagligdag. Det undrer os at det stadig den dag i dag kan være muligt at gennemføre et projekt med profit for en bygherre og ændre en grund med et lille enfamiliehus og en skøn have til et kæmpe dobbelthus på 304m² og meget lidt friareal. Vi håber på at få en god dialog igennem med vores bekymringer og søger svar på hvad der bliver drøftet fra politisk side omkring muligheden for nye regler, som vi har en opfattelse af kunne træde i kraft indenfor nærmeste fremtid. Med venlige hilsner Sara & Kasper, Nebraskavej 24, mobil: 42833315

Fra: [Benjamin Aggerbeck Woll](#)
Til: [TMFKP BA CRY Bygninger](#)
Emne: 700562~002 modt. 9.5.17 Høringssvar fra Benjamin A. Woll & Katja Sponholtz vedr. opførelse af dobbelt hus Nebraskavej 26
Dato: 9. maj 2017 10:10:26

Til

Center for bygninger 09.05.2017

Njalsgade 13

2300 København S

Vedr. [sags.nr.](#) 700562_ Nebraskavej 26 - 2300 København S

Vi er af flere grunde meget bekymret for udformningen af det planlagte byggeri og vil derfor gerne komme med følgende indsigelser mod dets nuværende form.

1. For det første mener vi ikke, at bygningens omfang tager hensyn til karakteren i vores område, hvilket den skal gøre jf. bygningsreglementet kap. 2.3.1 nr. 6.

Bygningsreglementet kap. 2.3.1 nr. 6. "Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et uplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse."

Den eksisterende bebyggelse/parcel er placeret med gavlen mod vores haveforening, hvilket har minimeret karakteren af et halvanden planhus (ligesom de – ift. det påtænkte byggeri – relativt få kvadratmeter har gjort). Det planlagte byggeri placeres med facaden langs grunden Hf. Kongelund have 4 og Hf. Kongelund have 5 (og er i kvadratmeter i halvanden plan langt større end nuværende bebyggelse). Vi mener dette vil føles yderst voldsomt og intimiderende på vores små huse, hvorfor vi anbefaler at huset udføres i et plan, så det viser *hensyn til karakteren af det tilstødende areal, som nævnt i punkt 6.*

Ligeledes mener vi, at de planlagte kviste, får det voldsomme byggeri til at fremstå endnu mere dominerende, idet de bidrager til følelsen af en lodret facade på huset, der med sin tagryg på 8,3 m i fulde 18 meter allerede fremstår meget massiv.

2. For det andet vil vi gerne gøre indsigelse mod det planlagte byggeris fremtidige indbliksgener, som vi mener skrider mod bygningsreglementet kap. 2.3.1 nr. 3.

Bygningsreglementet kap. 2.3.1 nr. 3. "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Det vil være til stor gene for os at, at beboerne (der fremadrettet vil omfatte ikke bare én men to familier) på Nebraskavej 26 har mulighed for at kigge direkte ned i vores haver og ind gennem vores soveværelses- og badeværelsesvinduer, hvorfor vi på det kraftigste indsiger imod lodret placeret vinduer i tagetage mod vores huse og grunde. Vi bemærker også at et lignende byggeri på nebraskavej 14 heller ikke har lodrette kviste, ligesom ingen andre bygninger på nebraskavej har 4 stk kviste placeret på en langsgående facade.

3. Sluttelig vil vi gerne udtrykke vores bekymring over, at det påtænkte byggeri - og i særdeleshed de lodrette kviste - forventelig vil have en negativ effekt på værdien af vores parceller, da lys, luft og himmel omkring vores parceller kraftigt reduceres og vores haver og værelser ikke længere vil være private. Ligesom det i givet fald vil påføre os udgifter til forsøg på at skærme for indbliksgener i form af f.eks. opførelse af skærmende halvtag og/eller beplantning.

Vi vil således gerne gøre indsigelse mod, at der gives tilladelse til at bygge i halvandet plan på tilstødende matrikel 107 SO, og at der - såfremt dette gives - ikke tillades at placere dette på langs af vores grunde. Såfremt at der ikke tages hensyn til dette i behandlingen beder vi indtrængende om, at der ikke tillades kviste på byggeriet, da dette i væsentlig grad øger indbliksgenerne fra det påtænkte byggeri.

Med venlig hilsen

Beboerne i HF Kongelund 4 og HF Kongelund 5

HF Kongelund 4: David Bjørnsdall & Josephine Høy Jensen

HF Kongelund 5: Benjamin A. Woll & Katja Sponholtz

Ansøgers bemærkninger

Vedr sagsnummer 700562
Nebraskavej 26, 2300 Kbh S

Bemærkninger til indsigelser mod det ansøgte arbejde.

Kære Helle Hoffmann Hansen

Vi har læst de modtagne indsigelser og har noteret nedenstående kommentarer.

Kommentarer til høringssvar fra Sara Roen, Nebraskavej 24

Pkt 1 vedr. størrelse:

Den ansøgte dobbelthus tager hensyn til den nærliggende bebyggelse, overholder bestemmelser om højder og er i overensstemmelse med områdets karakter i øvrigt.

Bygningen holder sig indenfor bygningsreglementets bestemmelser om højder således at den ikke overstiger 2 etager og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,5 m over terræn.

Den ansøgte bygningshøjde ligger 200mm under denne maks. højde og fremstår ikke i to fulde etager men kun i ét plan med en udnyttet tagetage. Dermed udvises hensyn til de omkringliggende bebyggelser i parcelhuskvarteret samt haveforeningen HF Kongelund.

Pkt 2 vedr adgangsvej:

Den anlagte vej mod det nordlige skel er etableret således at begge boliger kan komme til at parkere uden gene for naboer – nemlig på egen grund.

Det er under Københavns Kommunes forvaltnings vejledning at der skal etableres tilkørselsforhold og adgangsvej til den bagerste bolig.

Pkt 3 vedr Romertalsdeklaration IV5276 / Byggeservitut fra 1919 samt friareal

Den ældre byggeservitut fra 1919 beskriver hvorledes der kan opføres beboelsesbygninger i 2 etager + enkelte kviste hvor hver etage må indrettes til selvstændige boliger, 33% af grundene må bebygges, og bygninger må opføres helt til skel og sammenbygges med naboejendomme.

Der er derfor ikke stor forskel på det projekterede og det mulige i forhold til byggeservituten, begge dele giver mulighed for at to familier kan bo på matriklen.

I forhold til friareal har Københavns kommunes tekniske forvaltning vurderet at der i projektet er sikret et rimeligt friareal.

Kommentarer til høringssvar fra beboerne i HF Kongelund 4 og 5

Pkt 1 vedr Placering på grunden samt kviste

Dobbelthuset er placeret således at den ligger harmonisk på den rektangulære grund således at dagslysforholdene er optimale i bygningens opholdsrum.

Kvistene er udformet i samarbejde med Københavns Kommune som har ønsket dem tilbagetrukket i forhold til facaden i stueetagen samt med tofagsvinduer, således at ejendommen fremstår som et længehus hvor kviste kun skal fremstå som mindre knobskydninger i tagetagen.

Pkt 2 og 3 vedr indbliksgener:

Vi har gennemgået placering og størrelser af kviste med Teknisk forvaltning som har skrevet følgende:

I forhold til indbliksgener er det forvaltningen vurdering, at de indbliksgener der vil opstå, vil være hvad der kan forventes i et villakvarter som dette.

Ved at vende bygningens facader mod naboskel mod syd og nord og underordne sig det skrå højdegrænseplan minimeres indbliksgener og skyggekastning på nabogrundene. Der vil derfor ikke forekomme nogen lys eller luft reduktion mod haveforeningen mod syd.

Konklusion:

Huset er blevet detaljeret i dialog med sagsbehandler Liv K. Jeppesen og kolleger fra TMF Københavns Kommune, så både bygningens længde, tagflade samt kviste er blevet dimensioneret i harmoni med den øvrige bebyggelse i kvarteret og mod haveforeningen mod syd, og der er således ingen forskel på om bygningen er egnet til en eller to familier. Dagens Danmark ser, som ejeren af Nebraskavej 24 rigtigt pointerer, anderledes ud: Området omkring Kongelundsvejen er blevet en velintegreret del af byen og vi mener at to boliger bygget i god kvalitet med luft og lys og adgang til egen have vil være med til at give området det løft som allerede er igang med at finde sted.

Vi mener at et friareal på over 200m² er en fantastisk oase for familier som vil kunne komme til at bo tæt på byen med kun 4km til Rådhuspladsen, med Ørestaden lige om hjørnet og Københavns velfungerende infrastruktur meget tæt på.

Med Venlig Hilsen



Caroline Zakrisson
Dip Arch MA in Architecture
Arkitekt MAA

Supplerende bemærkninger fra ansøgers advokat (brev og uddrag af bilag)

MARTINELLI

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvalt-
ningen
Njalsgade 13
2300 København S

ADVOKATFIRMA

ALHAMBRAVEJ 7
1826 FREDERIKSBERG C

TLF 3347 7913
CVR 28834268

al@adv-martinelli.dk
DIR 3347 7916

J.nr. 2886-03/HSK

1. august 2017

Deres j.nr. 700562 - Nebraskavej 26, matr.nr. 107 SO, Kbh.

I ovennævnte sag skal jeg på vegne af RBP Ejendomme ApS fastholde, at der bør udstedes byggetilladelse til det af min klient ansøgte dobbelthus på grunden.

Ansøgningen er fremsendt under den tidligere (nuværende) praksis, hvorfor det er disse regler, som gælder.

Min klient forespurgte udtrykkeligt kommunen til projektet, førend ejendommen blev endeligt erhvervet, jf. e-mail korrespondance med civilingeniør Birgitte Jørgensen, hvori kommunen den 3. marts 2017 bekræftede, at der ikke umiddelbart var noget til hinder for at imødekomme ansøgningen.

Min klient underskrev herefter den endelige købsaftale.

Ansøgningen blev oprindelig indgivet den 31. oktober 2016 og i sin endelige form den 26. januar 2017. Det sidste supplerende materiale blev fremsendt til kommunen den 20. februar 2017.

Den siden forløbne tid kan ikke tilskrives min klient og bør ikke føre til, at ansøgningen undergives et andet regelsæt eller en ændret praksis.

Min klient har ved købet haft- og af kommunen blevet bekræftet i en berettiget forventning om at kunne opføre det ansøgte. Ansøgningen overholder alle bygningsreglementets krav, og ansøgning er i fuld overensstemmelse med det, kommunen fast tidligere har givet tilladelse til.

Jeg er opmærksom på, at der med henvisning til en konkret sag på Knuthenborgvej er blevet rejst tvivl om lovligheden af den hidtidige praksis. Nærværende sag er dog ikke sammenlignelig

med sagen fra Knuthenborgvej. På Knuthenborgvej var der tale om udvidelse af et eksisterende enfamiliehus med en lettere påtaget tilbygning mod haven, idet huset lå helt ude ved vejen, hvilket tillige førte til, at haven blev meget uens opdelt.

I nærværende sag er der tale om et nyt byggeri særligt tilpasset omgivelserne, hvor huset placeres tilbage i haven, i fuld tråd med indtrykket af de i omegnen i forvejen beliggende dobbelhuse, jf. vedlagte fotos (bilag 1).

Den konkrete sag fra Knuthenborgvej bør i alle tilfælde ikke føre til en generel ændring af kommunens praksis - slet ikke med tilbagevirkende kraft.

Det af min klient ansøgte vedrører et dobbelthus med *lodret* skel, dvs. hver ejer har stue og 1. sal og med en tilsvarende opdeling af haven. Denne udførelse er bedst i tråd med samfundsudviklingen og kan, som det ses af tegningsmaterialet, tilpasses den eksisterende grund på fin arkitektonisk vis (bilag 2).

Alternativet, og det giver både lokalplanen og den tinglyste villaservitut adgang til uden dispensation, er at opføre et dobbelthus med *vandret* skel, således at stueplan og 1. sal bliver hver deres lejlighed, og med en tilsvarende opdeling af haven.

Tegningerne til et sådant byggeri, som der i givet fald vil blive ansøgt om i stedet, vedlægges (bilag 3). En sådan bygning på 8,5 meter overholder max højde i forhold til bygningsreglementet, det skrå højdegrænseplan, samt bebyggelsesprocenten for ejendommen.

Som det fremgår, er det absolut både konkret og generelt at foretrække, at dobbelhuse udføres med lodret skel.

Jeg skal derfor i det hele indstille, at kommunen tillader det ansøgte, og at sagen fremmes mest muligt, idet min klient foreløbigt har afventet over 5 måneder på afklaring med store liggeomkostninger til følge; og i strid med kommunens egne interne retningslinjer.

Med venlig hilsen

Anders Lindqvist
Advokat (H)

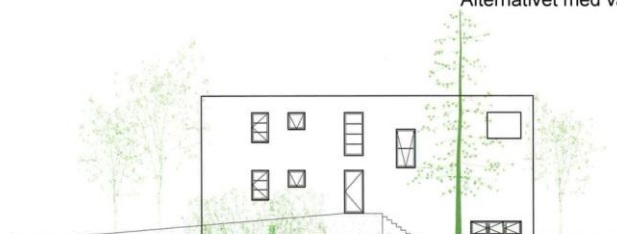
Eksempel fra området



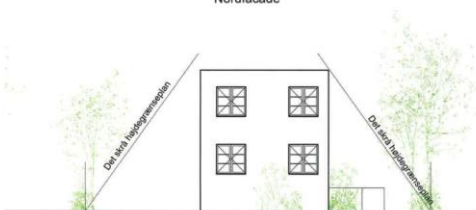
Muligt alternativt projekt

BILAG 3
MARTINELLI

Alternativet med vandret skel

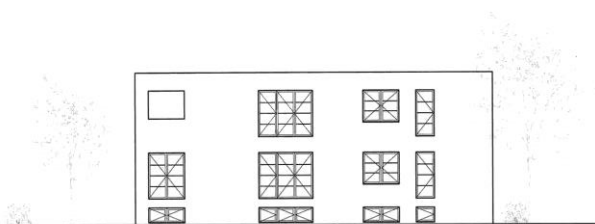


Nordfacade

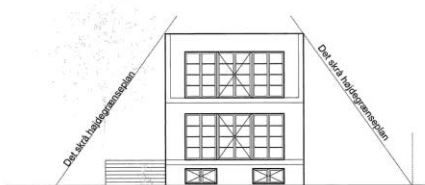


Østfacade

SAG	Nedbrækkvej 26
TEGN NR	ARK 2.05
EMNE	Skitseforslag Nord og Øst Facader
DATA	20.07.2017
MÅLSTOK	1:100
REVISION	
ANSVARLIG	CZA

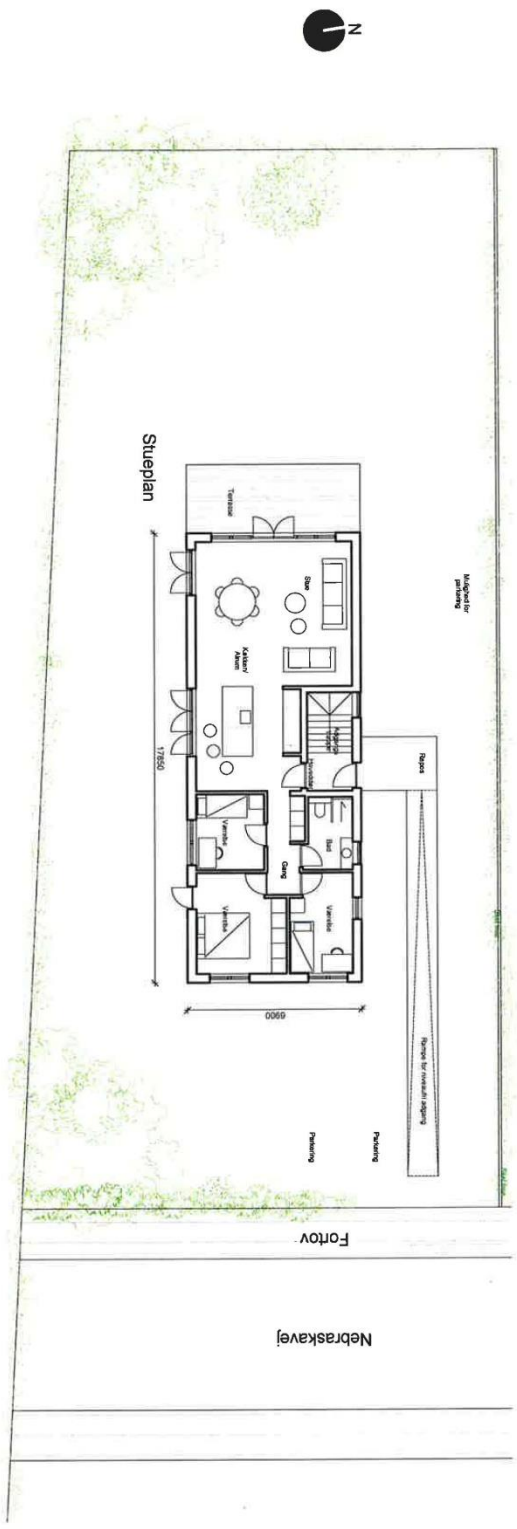


Sydfacade



Vestfacade

SAG	Nedbrækkvej 26
TEGN NR	ARK 2.04
EMNE	Skitseforslag Syd og Vest Facader
DATA	20.07.2017
MÅLSTOK	1:100
REVISION	
ANSVARLIG	CZA



Nebraskavej 26, 2300 KBH S
 Matr. nr 107, Sundby Overdrev
 757 m2 markuaret areal
 Totaltillægs, i alt 227m2
 Babygget areal stueplan: 125m2
 Babygget areal 1. sal: 102m2
 Kælder: 125m2

Hf Kongelund mod syd

SAG	Nebraskavej 26	10/1711
TECN NR	Tegn 2 01	
EMNE	Sikkesforslag haveudrust	
DATE	20.07.2017	
MÅLSTOK	1:150	
REVISION		
ANSVARLIG	CZA	

ZAVENION A/S
 4610 10 34 46
 CMAH@ZAVENION.AS