

## Ansvarlig myndighed

Københavns Kommune

## Indsendt af

Olaf Gilka Damm  
Kronprinsessegade 2 3  
1306 København K

**E-mail:** tegn.kp2@mail.tele.dk

**Telefon** 33111000

**Indsendt:** 12-10-2018 12:26

**BOM-nummer:** byg-2018-250189

**Indsendelse nr.:** 1

**Fase:** Ansøgning

## Ansøgning for BR18 - Servicemål Énfamiliehus

---

**Projekt:** Strandøre 8C, 2100 København Ø

**Klassifikation:** KLn timer: 02.34.02 P19 B

**Ansøgningstyper** Fritliggende enfamiliehus, rækkehus, dobbelthuse og sommerhuse

## Sted(er)

---

**Adresser** Strandøre 8C, 2100 København Ø

**Ejendomme** Ejendomsnr.: 539644

**Matrikler** Udenbys Klædebo Kvarter, København - 5885

## Ansøgere

---

Olaf Gilka Damm  
Kronprinsessegade 2 3  
1306 København K  
**E-mail:** tegn.kp2@mail.tele.dk  
**Telefon:** 33111000

## Indholdsfortegnelse

Kontaktoplysninger på ejeren .....	1
Samlet oversigt over bilag i indsendelsen .....	1
Oversigt over dokumentation pr. fase .....	1
◦ Som del af ansøgningen .....	1
◦ Før arbejdet igangsættes .....	2
◦ Når arbejdet udføres .....	2
◦ Efter endt arbejde .....	2
Planlagt arbejde .....	3
Fuldmagt .....	3
BBR-oplysninger om byggearbejde (blanket 210) .....	3
Situationsplan .....	5
Plantegninger (etageplaner) .....	5
Snittegninger .....	5
Facadetegninger/facadeskitser .....	5
Tinglyste deklarationer .....	5
Brand og konstruktionsklasse .....	6
Vælg matrikel(er) .....	6
Dispensation fra bygningsreglementet .....	6
Byggeret og helhedsvurdering .....	6
Erklæring om hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet, byggearbejdet er omfattet af .....	7
Ubebyggede arealer .....	7
Tidligere indsendelser .....	7

## Kontaktoplysninger på ejeren

Formularfelt	Udfyldt værdi
Navn	Henrik Lewis-Guttermann og Doris Bloom
Vejnavn	Strandøre
Husnummer	8C
Etage	
Dørbetegnelse	
Postnummer	2100
By	København
Telefon	
Email	
Evt. CVR-nr	

## Samlet oversigt over bilag i indsendelsen

Bilag med versionskode	Refereret fra
<a href="#">Arealberegning.pdf</a> SHA1:60AC17C3FB9900DE5BBAEA2AC8AA7509A1D4B862	Byggeret og helhedsvurdering
<a href="#">Beskrivelse rev.pdf</a> SHA1:DC36589B1C0E264BADF2C8CE21C265BA95BA741F	Planlagt arbejde
<a href="#">Etageplaner.pdf</a> SHA1:8FBEDA6E11AD43850F86C1B69D8A1669DA89CA4E	Plantegninger (etageplaner)
<a href="#">Facader og Snit.pdf</a> SHA1:A9B48078194A17EACBE06EE1CD5BF93F6BCC98D7	Facadetegninger/facadeskitser
<a href="#">Fuldmagt.pdf</a> SHA1:CCC4F6127ACDB5A1C1A1D8B9CC82B47EE3D60A7C	Fuldmagt
<a href="#">højde- og afstandsforhold.pdf</a> SHA1:94826B4A9CA27C48EA2B8BE776708E2B2B9B0382	Byggeret og helhedsvurdering
<a href="#">Kommuneplanens retningslinjer.pdf</a> SHA1:BF0D38E596A3B611935B6A4F84BDDE11E787CC11	Byggeret og helhedsvurdering
<a href="#">planmæssig udtalelse rev. 02.10.2018.pdf</a> SHA1:878DAF504FD4582D6CB6C26A6833596E8A2A49FA	Tinglyste deklamationer
<a href="#">sevitut udskrift S979.pdf</a> SHA1:A80EFBDCCE1556B750D8F628EB159B83B3FB4E09	Tinglyste deklamationer
<a href="#">Situationsplan.pdf</a> SHA1:10749439B86D451E2B033C076D617B33B7E4DDE5	Situationsplan
<a href="#">Snit og Facader.pdf</a> SHA1:A9B48078194A17EACBE06EE1CD5BF93F6BCC98D7	Snittegninger

## Oversigt over dokumentation pr. fase

*Det var i ansøgningsøjeblikket ikke muligt at bestemme alle dokumentationskrav. Der kan blive tilføjet yderligere dokumentationskrav på et senere tidspunkt*

## Som del af ansøgningen

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
x	x		Kontaktoplysninger på ejeren
x	x	x	Planlagt arbejde
x	x	x	Fuldmagt
			BBR
x			BBR-oplysninger om byggearbejde (blanket 210)
			BBR-oplysninger om byggearbejde (blanket 215)
			Byggeskadeforsikring, tilbud
x		x	Situationsplan
x		x	Plantegninger (etageplaner)
x		x	Snittegninger
x		x	Facadetegninger/facadeskitser
x		x	Tinglyste deklARATIONER
x	x		Brand og konstruktionsklasse
			Håndtering af jord
			Tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven
			Tilladelse efter vejlovgivningen
			Beredskabsloven
			Forhold til anden lovgivning
x			Vælg matrikel(er)
x	x		Dispensation fra bygningsreglementet
x	x	x	Byggeret og helhedsvurdering
x	x		Erklæring om hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet, byggearbejdet er omfattet af
x	x		Ubebyggede arealer
			Tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen

## Før arbejdet igangsættes

Dokumentation som skal udfyldes før arbejdet igangsættes eller når arbejdet igangsættes

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
			Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri

## Når arbejdet udføres

Dokumentation der kan/skal indsendes når arbejdet udføres eller afsluttes

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
			Dokumentationer iht. Byggetilladelsen

## Efter endt arbejde

Dokumentation som skal indsendes for at dokumentere det udførte arbejde

Udfyldt	Obligatorisk	Bilag	Dokumentation
---------	--------------	-------	---------------

	Færdigmelding af byggearbejdet
	Byggeskadeforsikring, endelig police
	Energimærke
	Erklæring om det færdige byggeri
	Dokumentation for overholdelse af Bygningsreglementet
	Drift- og vedligeholdelsesmanual for installationer
x	Dokumentation for Adgangsforhold
x	Dokumentation for Affaldssystemer
x	Dokumentation for Afløb
x	Dokumentation for Brugerbetjente anlæg
x	Dokumentation for Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder
x	Dokumentation for Bygningens indretning
x	Dokumentation for Energiforbrug
x	Dokumentation for Forureninger
x	Dokumentation for Fugt og vådrum
x	Dokumentation for Legepladser mv.
x	Dokumentation for Lydforhold
x	Dokumentation for Lys og udsyn
x	Dokumentation for Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg
x	Dokumentation for Vand
x	Dokumentation for Ventilation

## Planlagt arbejde

### Redegørelse:

Ansøgningen omfatter projekt til ny bebyggelse jvnf. vedhæftede beskrivelse.

### Bilag

[Beskrivelse rev.pdf](#)

## Fuldmagt

### Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

### Redegørelse:

### Bilag

[Fuldmagt.pdf](#)

## BBR-oplysninger om byggearbejde (blanket 210)

### Formularfelt

### Udfyldt værdi

Anvendelseskode (se vejledning)	Række- og kædehus (lodret adskillelse mellem enhederne) (131) [Kode: 131]
Antal boliger med køkken	3
Antal boliger uden køkken	0
Antal pladser i sikringsrum	0
Ydes der offentligstøtte	Nej [Kode: nej]
Bebygget areal (stueetage) i m <sup>2</sup>	152
- Heraf indbygget garage	0
- Heraf indbygget carport	0
- Heraf indbygget udhus	0
- Heraf udestue (uopvarmet)	0
- Heraf affaldsrum (i terrænniveau)	0
Antal etager, stue, 1. sal, 2. sal osv. (men ekskl. tagetage og kælder)	144
Samlet bygningsareal af disse etager i m <sup>2</sup>	
Areal af tagetage i m <sup>2</sup>	103
- Heraf udnyttet tagetage	103
Samlet areal af kælder i m <sup>2</sup>	152
- Heraf kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn	152
- Heraf kælderareal, der må anvendes til beboelse	0
Samlet boligareal i m <sup>2</sup>	399
Samlet erhvervsareal i m <sup>2</sup>	0
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv i m <sup>2</sup>	0
Samlet adgangsareal i bygningen i m <sup>2</sup>	0
Samlet areal af lukkede, uopvarmede overdækninger på bygningen (fx udestuer og lukkede altaner) i m <sup>2</sup>	0
Areal af åbent, overdækket areal i stueetage i m <sup>2</sup>	0
Samlet areal af åbne overdækninger i øvrige etager i m <sup>2</sup>	0
Byggematerialer, ydervæg (Vælg det mest anvendte materiale)	1. Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten) [Kode: 1]
Hvis andet materiale, angiv hvilket	
Asbest i ydervæg	Nej [Kode: nej]
Supplerende ydervægsmaterialer	2. Letbeton (lette bloksten, gasbeton) [Kode: 2]
Hvis andet supplerende materiale, angiv hvilket	
Byggematerialer, tagdækning (Vælg det mest anvendte materiale)	
Hvis andet materiale, angiv hvilket	Naturskiffer
Asbest i tagdækning	Nej [Kode: nej]
Varmeinstallation	1. Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer eller varmluftanlæg) [Kode: 1]
Opvarmningsmiddel	
Hvis andet opvarmningsmiddel, angiv hvilket	Fjernvarme
Supplerende varmeinstallationer	90. Bygningen har ingen supplerende varme [Kode: 90]
Hvis anden supplerende varme, angiv hvilken	
Byggeskadeforsikring, selskab	
Vandforsyning	

Afløbsforhold

Bemærkninger/beskrivelse af byggearbejdet

---

## Situationsplan

---

**Redegørelse:**

Situationsplan vedhæftes

**Bilag**

[Situationsplan.pdf](#)

---

## Plantegninger (etageplaner)

---

**Redegørelse:**

Plantegninger vedhæftes

**Bilag**

[Etageplaner.pdf](#)

---

## Snittegninger

---

**Redegørelse:**

Snit og facader vedhæftes

**Bilag**

[Snit og Facader.pdf](#)

---

## Facadetegninger/facadeskitser

---

**Redegørelse:**

Facade og snit tegning vedhæftes

**Bilag**

[Facader og Snit.pdf](#)

---

## Tinglyste deklarationer

---

**Redegørelse:**

Planmæssig udtalelse vedr. tinglyst servitut og udskrift af tinglysnist servitut vedhæftes.

**Bilag**

[servitut udskrift S979.pdf](#)

[planmæssig udtalelse rev. 02.10.2018.pdf](#)

---

## Brand og konstruktionsklasse

Formularfelt	Udfyldt værdi
Vælg Brandklasse (BK)	Simpelt byggeri, der ikke skal indplaceres i brandklasse jvf §493 stk 2 [Kode: 0]
Vælg Konstruktionsklasse (KK)	Simpelt byggeri, der ikke skal indplaceres i konstruktionsklasse jvf §489 stk 2 [Kode: 0]
Yderligere bemærkninger eller begrundelse	

## Vælg matrikel(er)

### Valgte matrikler

- Udenbys Klædebo Kvarter, København - 5885

## Dispensation fra bygningsreglementet

### Markeret ikke relevant:

#### Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

## Byggeret og helhedsvurdering

### Redegørelse:

Den foreslåede bebyggelse er beliggende i et område, som i Kommuneplanen går under betegnelsen B 1.

På vedlagte kortbilag er grundens placering i relation til Kommuneplanen angivet og er sammenholdt med Kommuneplanens retningslinjer.

Forslaget overholder de af Kommuneplanen og bygningsreglementet angivne retningslinjer m.h.t. højdegrænser og arealudnyttelse.

### Arealberegninger - Eksisterende forhold

Grundareal	1000 kvm
Grundareal	1000 kvm
Vejtilliggende	163 kvm
Vejtilliggende	163 kvm
Nuværende bebyggelse ialt	179 kvm
	399 kvm
Bebyggelsesprocent	18%
Bebyggelsesprocent	40%
Friareal	658 kvm
Friareal	438 kvm

### Arealberegning - Forslag

Ny bebyggelse

### Servitutter

Ejendommen er omfattet af en skødeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 9. april, 1923. Servituten indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Samtlige de i servituten pålagte forhold er overholdt i forslaget, herunder bestemmelsen om, at det bebyggede areal ikke må overstige

Mere end 25% af grundens nettoareal, som er på 837 kvm efter at vejtilliggende er fratrukket.

D.v.s. at det max. bebyggede areal må ikke overstige 209 kvm i fodaftryk. - Det samlede bebyggede areal omfattet i forslaget er på 152,06 kvm.

Højdegrænse forhold og afstandsforhold til skel og vej er overholdes.

Alle krav til bygningsreglementet overholdes. Herunder bebyggelsesgraden, krav til friarealer og konstruktionskrav.



## Bilag

[højde- og afstandsforhold.pdf](#)

[Arealberegning.pdf](#)

[Kommuneplanens retningslinjer.pdf](#)

## Erklæring om hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet, byggearbejdet er omfattet af

Formularfelt	Udfyldt værdi
2 Adgangsforhold (§ 48 - § 62)	True
3 Affaldssystemer (§ 63 - § 68)	True
4 Afløb (§ 69 - § 81)	True
6 Brugerbetjente anlæg (§ 159 - § 160)	True
7 Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (§ 161 - § 165)	True
9 Bygningens indretning (§ 196 - § 241)	True
10 Elevatorer (§ 242 - § 249)	
11 Energiforbrug (§ 250 - § 298)	True
12 Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§ 299 - § 328)	
13 Forurening (§ 329 - § 333)	True
14 Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)	True
16 Legepladser mv. (§ 358 - § 367)	True
17 Lydforhold (§ 368 - § 376)	True
18 Lys og udsyn (§ 377 - § 384)	True
19 Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (§ 385 - § 392)	True
21 Vand (§ 403 - § 419)	True
22 Ventilation (§ 420 - § 452)	True

## Ubebyggede arealer

### Redegørelse:

Der henvises venligst til arealdisponering i den vedhæftede situationsplan, (se rubrik situationsplan), samt beskrivelsen, (se rubrik planlagt arbejde).

## Tidligere indsendelser

*Der er ingen tidligere versioner*

## FULDMAGT

**TIL : Københavns Kommune,  
Teknik- og Miljøforvaltningen,  
Center for Bygninger**

**Undertegnede Doris Bloom og Henrik Lewis-Guttermann, Strandøre 8C, 2100 København Ø,  
giver hermed arkitekt MAA Olaf Gilka Damm fuldmagt til at ansøge om tilladelse til opførelse  
af 3 rækkehuse på ejendommen matrikel nr 5885 UK, Strandøre 8C, 2100 København Ø.**

Underskrevet : 9/10-2018

Dato : 9/10-2018



**Doris Bloom**



**Henrik Lewis-Guttermann**

## **FORSLAG TIL BEBYGGELSE AF MATR. NR. 5885 UDENBYS KLÆDEBO - STRANDØRE 8C, 2100 KØBENHAVN Ø.**

### **Eksisterende forhold**

Den nuværende bebyggelse på grunden, består af et parcelhus opført i et plan i 1958. Huset blev i sin tid opført under statslånsordning 1938-58. Det nuværende parcelhus er ikke fredet eller klassificeret som værende bevaringsværdigt. Det eksisterende hus er utilstrækkeligt isoleret, men er i øvrigt i rimelig god stand.- Bygningen illustreres med vedlagte foto og tegningsmateriale.

### **Forslag**

Det nuværende parcelhus ønskes nedrevet og foreslås erstattet med en rækkehusbebyggelse bestående af 3 boliger. Den foreslåede bebyggelse er beliggende i et område, som i Kommuneplanen går under betegnelsen B 1. På vedlagte kortbilag er grundens placering i relation til Kommuneplanen angivet og er sammenholdt med Kommuneplanens retningslinjer. Forslaget overholder de af Kommuneplanen og bygningsreglementet angivne retningslinjer m.h.t. højdegrænser og arealudnyttelse.

### **Arealberegninger - Eksisterende forhold**

Grundareal	1000 kvm
Vejtilliggende	163 kvm
Nuværende bebyggelse	179 kvm
Bebyggelsesprocent	18%
Friareal	658 kvm

### **Arealberegning - Forslag**

Grundareal	1000 kvm
Vejtilliggende	163 kvm
Ny bebyggelse ialt	399 kvm
Bebyggelsesprocent	40%
Friareal	438 kvm

### **Servitutter**

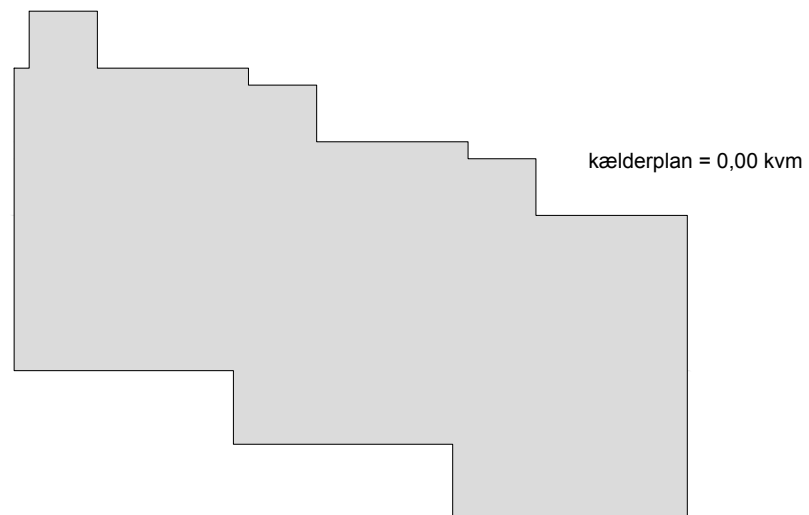
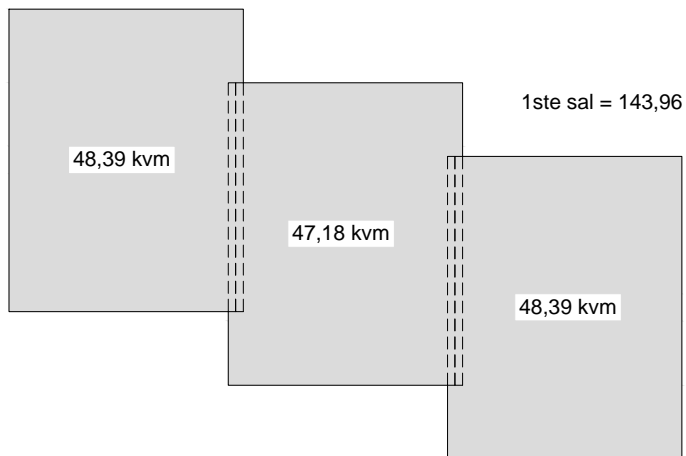
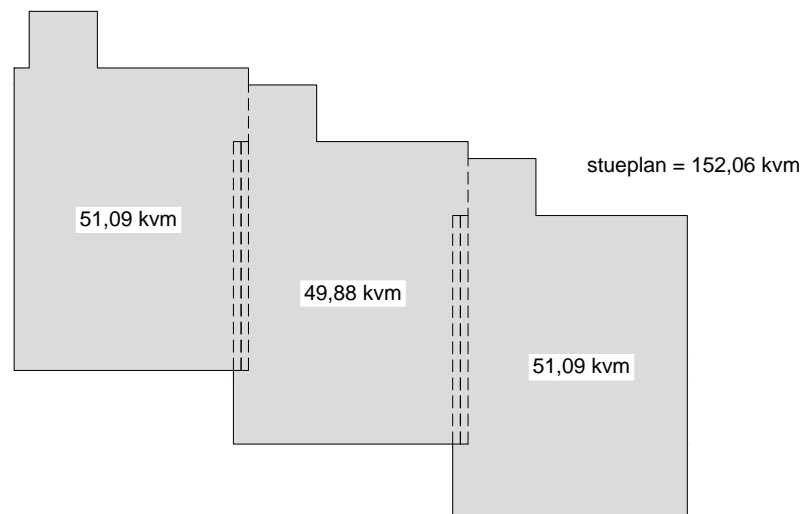
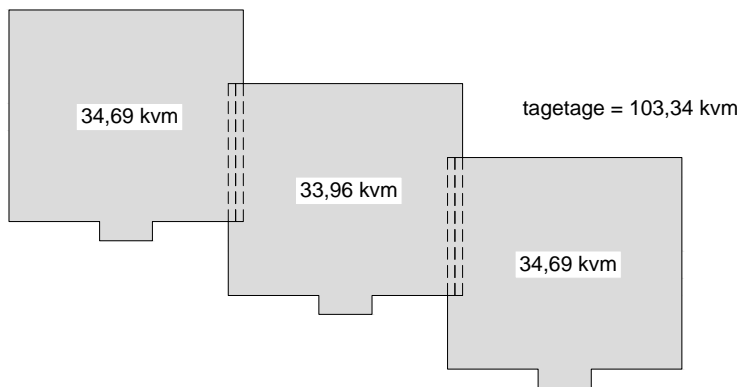
Ejendommen er omfattet af en skødeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 9. april, 1923. Servitutten indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Samtlige de i servitutten pålagte forhold er overholdt i forslaget, herunder bestemmelsen om, at det bebyggede areal ikke må overstige Mere end 25% af grundens nettoareal, som er på 837 kvm efter at vejtiliggende er fratrukket. D.v.s. at det max. bebyggede areal må ikke må overstige 209 kvm i fodaftryk. - Det samlede bebyggede areal omfattet i forslaget er på 152,06 kvm.

### **Disponering**

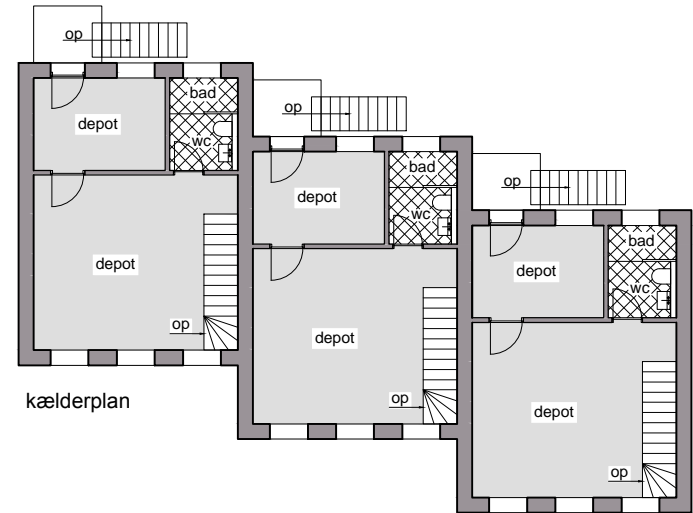
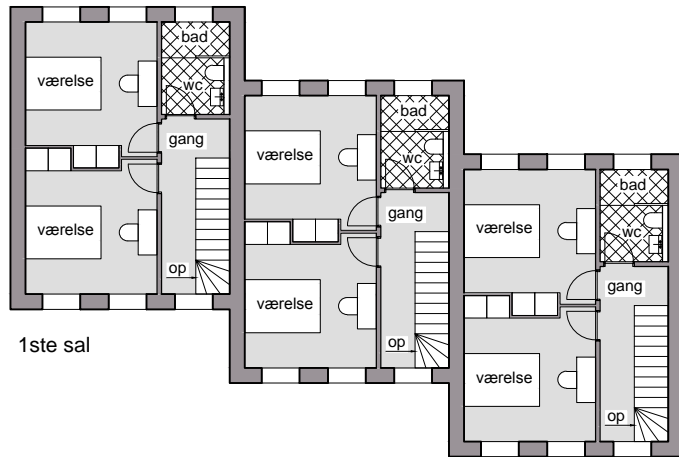
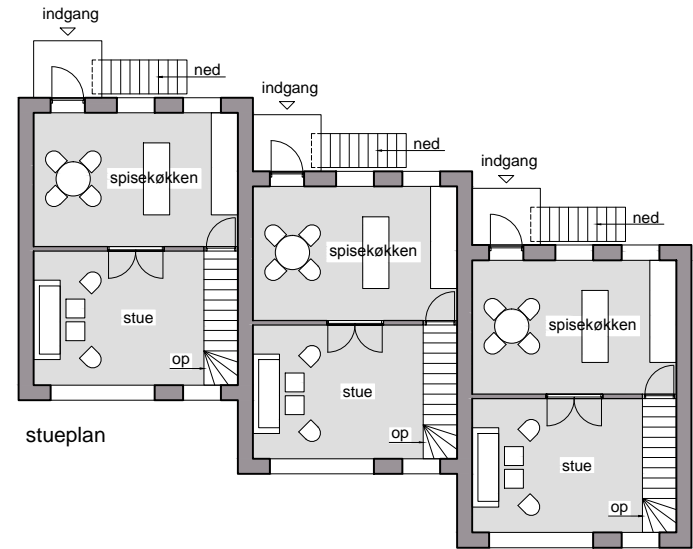
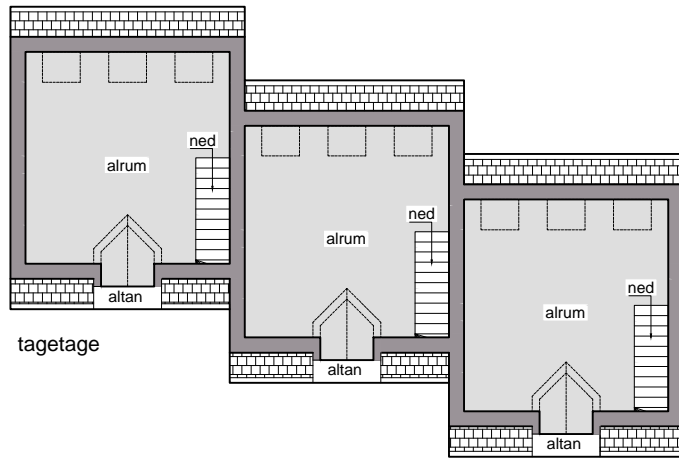
Den foreslåede bebyggelse tænkes opført i 2 plan med fuld kælder og udnyttet tagetage. Det samlede boligareal per bolig er på 133 kvm, som er fordeles med 51 kvm i stueetagen, med 48 kvm på 1ste sal og med 34 kvm på tagetagen. Hver bolig har fuld kælder, som ikke medregnes i bebyggelsens udnyttelse. Hver bolig har et friareal på 146 kvm, svarende til en procentuel beregning på 110% uden vejtiliggende. Friarealet kan forøges til 150% såfremt vejtiliggendet kan medregnes.

### **Udformning og anvendelse**

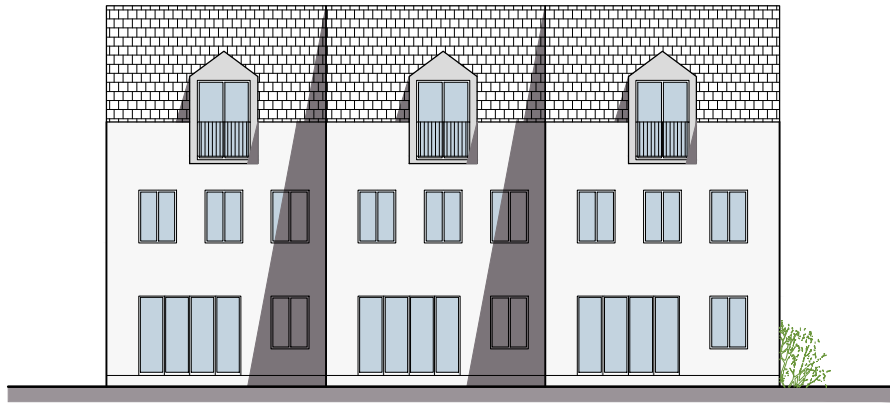
Bebyggelsen tænkes opført som muret byggeri med skiffertage og en farveholdning som det nuværende parcelhus, hvilket i sin karakter svarer til en stor del af den øvrige eksisterende bebyggelse. Adgang sker med tilgang fra Strandøre, hvor der ligeledes er mulighed for at etablere parkering på arealet i tilknytning til de respektive boliger. Opvarmning sker ved fjernvarme og byggeriet vil blive opført med henblik på brug som lavenergi boliger. Boligerne tager sigte på anvendelse som boliger til forholdsvist yngre kernefamilier. - Boligernes udformning og anvendelse i øvrigt, fremgår af det vedlagte tegnings materiale.



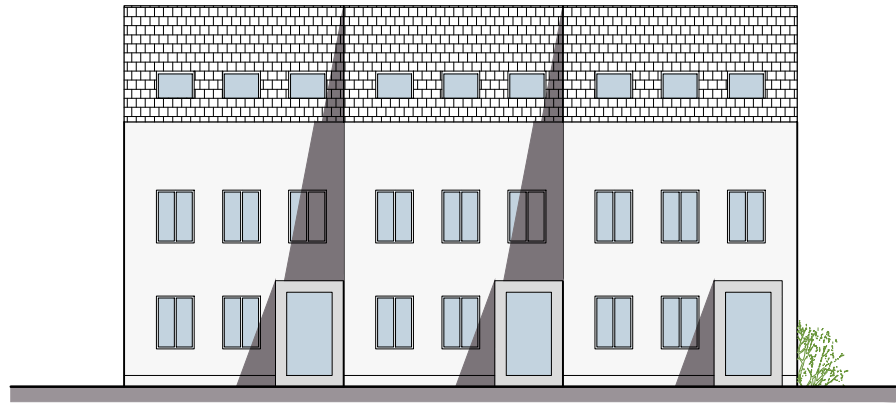
SAMLET AREALBEREGNING - IALT 399,36 kvm



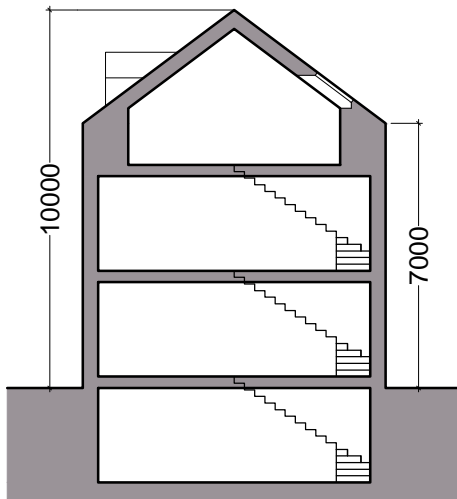
ETAGEPLANER



FACADE - SYD



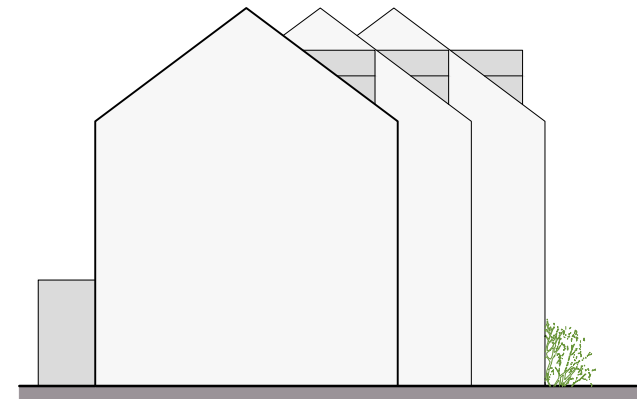
FACADE - NORD



TVÆRSNIT

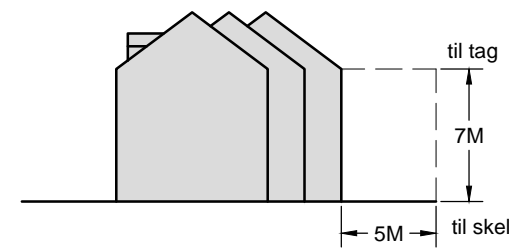
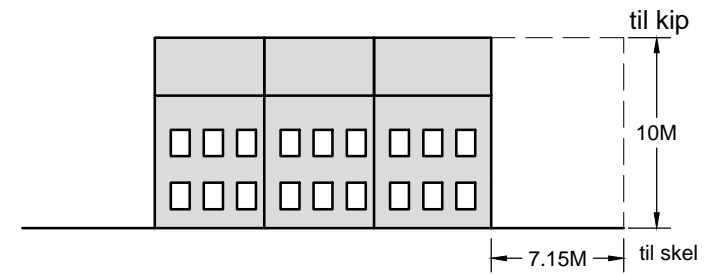
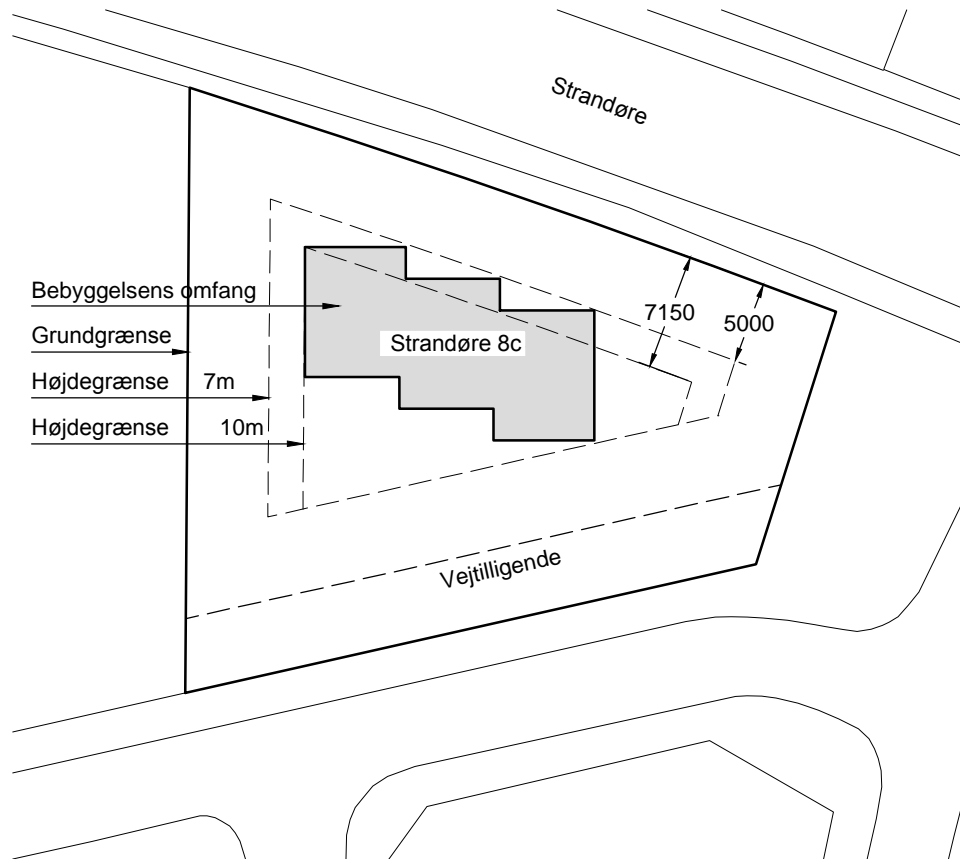


OPSTALT - ØST



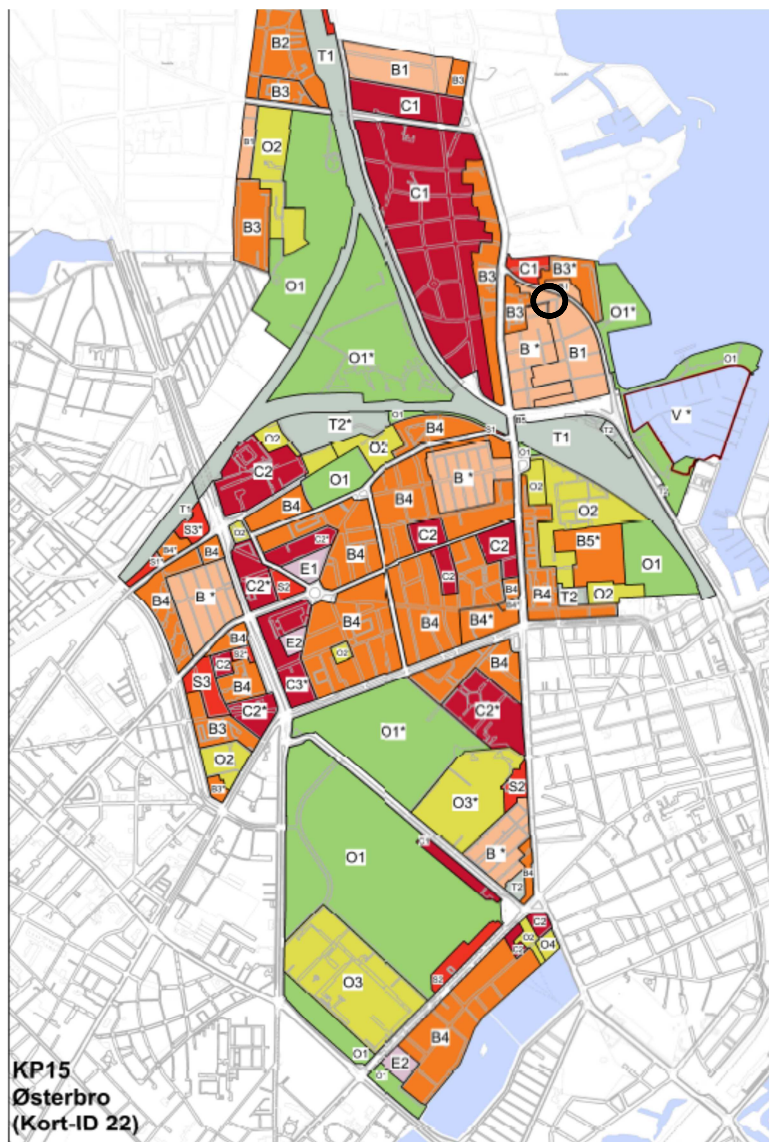
OPSTALT - VEST

FACADER OG SNIT



BEBYGGELSENS HØJDE OG AFSTANDSORHOLD TIL SKEL OG VEJ

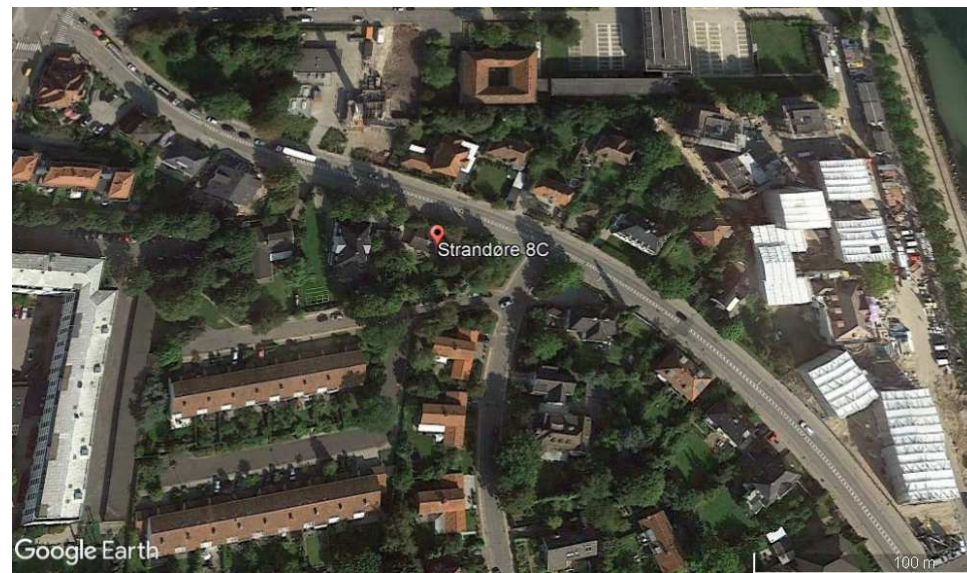
## Grundens placering i Kommuneplanen



## Uddrag fra Kommuneplanens retningslinjer

Kort nr. 22 - Plan nr. 83  
Område betegnelse: B1  
Maksimal bebyggelse procent : 40  
Maksimal bygnings højde : 10 m  
Fri areal procent, boliger : 100  
Fri areal procent, erhverv : 20  
Parkeringsdækning : Mindst 1 per 200 kvm, højst 1 per 100 kvm.

## Strandøre 8C med omgivelser







PHL ADVOKATFIRMA  
Ryvangs Alle 68  
2900 Hellerup

## REVIDERET PLANMÆSSIG UDTALELSE

Vi har modtaget jeres brev fra den 4. april 2018, hvor I anmoder os om at revurdere jeres forespørgsel om opførelse af et 3 rækkehuse på adressen Strandøre 8C, idet I mener, at vores planmæssig udtalelse er givet på en fejlagtig vurdering af gældende servitut, tinglyst den 9. april 1923.

Vi kan hermed oplyse, at sagen er blevet revurderet i forhold til de planmæssige forhold, og at der herved ikke er taget stilling til forhold, der vedrører byggeloven. Der er således ikke taget stilling til det konkrete projekt, I har vedlagt jeres forespørgsel.

Denne planmæssig udtalelse erstatter vores tidligere vurdering fra den 12. januar 2018.

### Planlovsforhold

#### *Kommuneplan*

Ejendommen er beliggende i et område, der i rammerne i Københavns Kommuneplan 2015 er fastlagt til boligområde med åben, lav bebyggelse med en bygningshøjde på højst 10 m, en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 og en friarealprocent i en størrelsesorden på 100 (B1-område).

I områder, der ikke er omfattet af byplaner eller lokalplaner, vil ny bebyggelses samlede omfang, herunder bygningshøjde, blive fastlagt med udgangspunkt i kommuneplanens rammer under hensyn til en helhedsvurdering i forhold til omgivelserne.

Udførelse af 3 rækkehuse vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

#### *Servitutter*

Ejendommen er omfattet af skødeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 9. april 1923.

Servitutten indeholder en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, som danner baggrund for vores vurdering af det planmæssige forhold på ejendommen.

2. oktober 2018

**Sagsnummer:**  
708626~001

**eDoc:**  
2017-0406409

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

### **Byens Anvendelse Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Ifølge servitutten må der på ejendommen ikke opføres bygninger med mere end 2 til beboelse indrettede etager over hinanden (beboelse-slag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettede til selvstændige beboelse. Kun en fjerdedel af grunden må bebygges. I hver af beboelsesetagerne må der ikke indrettes mere end 1 bolig.

Det betyder, at der på grunden må der opføres bygninger i højst 2 etager (og en tagetage, som ikke må indrettes til selvstændig beboelse), som i hver etage kun må indrettes til en enkelt bolig. Dette giver muligheden for at bygge flere bygninger på grunden, såsom enfamiliehuse, sammenbyggede enfamiliehuse (rækkehuse) eller tofamiliehuse. Samtidig skal bestemmelsen om det bebyggede areal være overholdt, og hermed kun ¼ af grunden må bebygges (dvs. nettogrund, ekskl. vejareal).

Dette betyder, at der på ejendommen Strandøre 8C, som har et nettogrundareal på 837 m<sup>2</sup> (bruttogrundareal på 1000 m<sup>2</sup>, fratrukket vejareal på 163 m<sup>2</sup>), må der højst bebygges 209 m<sup>2</sup> i fodaftryk.

Vi gør samtidig opmærksom på, at udover de planmæssige bestemmelser, skal enhver byggesag også vurderes i forhold til byggeloven og hermed bygningsreglementets bestemmelser. Når en forskriftsmæssig ansøgning bliver modtaget, vil der blive foretaget en helhedsvurdering af projektet, med hensyn til de generelle kriterier, beskrevet i bygningsreglement 2018 (BR18), § 188. Der vil i den forbindelse blive vurderet f.eks. om projektet svarer til hvad der er sædvanligt og tilstræbt i området, om der er tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen, om der er tilfredsstillende friarealer samt p-pladser, og om der er sikret mod væsentlige indbliksgener, mv.

### **Kontaktoplysninger på sagsbehandler**

- arkitekt Marcella Satalino Andersen på tlf. 33 66 37 36.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 2 af 2

**Sagsnummer:**  
708626~001

**Matrikelnummer:**  
5885 UK, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Strandøre 8C

**Ejendomsnummer:**  
539644

**Fra:** [phl@phladvokat.dk](mailto:phl@phladvokat.dk)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:** ["Henrik Lewis-Guttermann"](#); ["Olaf Damm"](#)  
**Emne:** 708626~ 001, modt. d. 04.04.2018, Kommentar til vores skr. af 12.01.2018 , Strandøre 8C  
**Dato:** 4. april 2018 17:27:01  
**Vedhæftede filer:** [kk 04 04 18.pdf](#)

---

Brev vedhæftes

Med venlig hilsen

Philip H. Lönborg, advokat (H)

**PHL ADVOKATFIRMA**

Advokatanpartsselskab

Cvr nr 16600237

Ryvangs Alle 68

2900 Hellerup

Tlf. 3961 1111

[www.phladvokat.dk](http://www.phladvokat.dk)

[phl@phladvokat.dk](mailto:phl@phladvokat.dk)



ADVOKATFIRMA  
RYVANGS ALLE 68  
2900 HELLERUP

TLF 3961 1111

phl@phladvokat.dk

www.phladvokat.dk

Københavns Kommune  
Njalsgade 13  
1504 København V

4. april 2018  
Sag 2990

Sendes via mail: bygninger@tmf.kk.dk

**Vedr.: Sagsnr. 708626, Strandøre 8C**

Som advokat for Henrik Lewis-Guttermann og Doris Bloom retter jeg henvendelse til kommunen i anledning af Deres brev af 12. januar 2018.

Arkitekt Olaf Gilka Damm har fremsendt et projekt med 3 rækkehuse til godkendelse.

Jeg forstår kommunens besvarelse således, at der planlovmæssigt ikke er noget til hinder for denne bebyggelse, men at servituten af 15. marts 1923 tinglyst den 9. april 1923 efter kommunens opfattelse er til hinder for gennemførelse af byggeriet.

Det er min opfattelse, at kommunen fejllæser servituten.

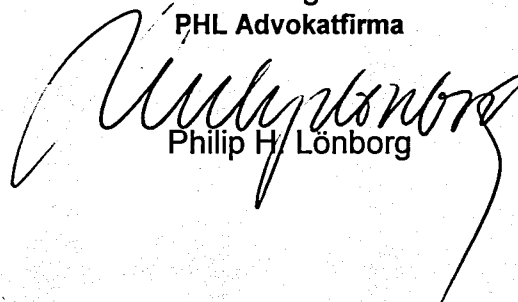
Servituten omhandler ikke hvor mange bygninger der må bygges på en grund, men alene, at hver bygning ikke må indrettes med mere end to til beboelse indrettede etager over hinanden.

I det fremsendte projekt er der alene to til beboelse indrettede etager over hinanden i hver bygning, og projektet er således ikke i strid med servituten fra 1923.

På denne baggrund skal jeg anmode kommunens juridiske afdeling om at revurdere servituten og herefter meddele tilladelse til det ansøgte.

Servituten og fuldmagt fra ejerne vedhæftes

Med venlig hilsen  
PHL Advokatfirma



Philip H. Lönborg

S.979.

Ejendoms dir. skødeprot. VII S. 271 (E.J. 871/1924).

Købekontrakt af 23/5-1919 og 15/3-1923, lyst 9/4-1923.

Matr. nr. 4833.

Kvarter: Udenbys Klædebo.

Ekstraktudskrift af Købekontrakt.

Mellem Københavns Magistrat.....

5.

Køberen skal være uberettiget til at raade over den Jord, som i Anledning af Bebyggelse bliver udgravet af og bortført fra Grunden, og skal være forpligtet til paa sin Bekostning at køre den hen paa et af Magistraten anvist Sted.

Der maa paa Ejendommen ikke opføres Bygninger med mere en 2 til Beboelse indrettede Etager over hinanden (Beboelseslag) foruden enkelte Kvistværelser, der dog ikke maa være indrettede til selvstændig Beboelse. Kun en Fjerdedel af Grunden maa bebygges. I hver af Beboelsesetagerne maa der ikke indrettes mere end 1 Bolig. Kældere maa ikke indrettes til Beboelse. Mindre Udhuse til Beboernes Behov - derunder ogsaa Portnerbolig, der dog ikke maa benyttes til selvstændig Udleje - maa opføres paa Grunden. Bygninger (heri ikke medregnet Trapper og Karnapper) skal i det mindste holdes i en Afstand af 3,415 m fra Strandøre og i en Afstand af 4,415 m fra Kildevænget og Vesterled samt til alle Sider i den Afstand fra Nabogrund, der fastsættes som Lysafstand for Beboelsesrum i den til enhver Tid gældende Byggelovs Hovedregel derom. Et 4,415 m bredt Areal af Grunden mod Kildevænget vil paa Magistratens Forlangende mod forholdsvis Tilbagebetaling af Købesummen være at afgive til Vej og maa ikke medregnes i Ejendommens ubebyggede Areal. Grunden maa ikke benyttes til Handel, Beværtning, Sygehus, Fabrik, Værksted, Oplagsplads eller anden Indretning, der forarsager Larm eller ilde Lugt eller frembyder ubehageligt Skue. Der maa ikke heller paa Grunden drives nogen som helst Virksomhed, der kan berøve Kvarteret dets Karakter af et roligt Beboelseskvarter. Arealet mellem Bygningerne og de tilstødende Veje bliver at behandle som Have, forsaavidt det ikke dammer Adgang til Bygningen. En Situationsplan, som viser Grundens Benyttelse, samt Bygningstegninger (med tilhørende Fasadebeskrivelse) og Tegninger til Grundens Indhegning mod tilstødende Vej maa forelægges Magi-

stratens 2'Afdeling til Godkendelse, forinden Bygningernes Opførelse paa-  
begyndes. Bebyggelsen maa ikke senere forandres uden Magistratens 2'Afde-  
lings Samtykke.

Opstaaende Spørgsmaal om Forstaaelsen af disse Bestemmelser afgøres  
endelig af den samlede Magistrat, der desuden i paakommende Tilfælde kan  
indrømme enkelte mindre betydende Lempelser i disse.

De ovenfor angivne Indskrænkninger i Bebyggelses- og Benyttelsesret-  
ten haandhæves til enhver Tid af Københavns Magistrat. Servitutterne kan,  
men kan ogsaa kun, bortfalde ved en Beslutning af Københavns Kommunalbe-  
styrelse og paa de Vilkaar, denne maatte fastsætte. Saadan Beslutning kan  
dog først tages efter 1'Januar 1990.

De nærmere Bestemmelser angaaende Servitutter for Grunde ved den gl.  
Strandvej reserveres.

Saavidt og saa længe Grunden grænser til noget Kommunen tilhørende  
Areal, paahviler der Ejeren af den herved solgte Grund fuld Hegnspligt.

6.

Saafremt Grunden sælges forinden den er bebygget servitutmæssig er  
Sælgeren pligtig at afgive til Kommunen 3/4 af Forskellen mellem den sidst  
opnaaede Købesum og den Pris, Sælgeren har betalt, med Fradrag af bevis-  
lige Udgifter til Hegn, Beplantning m.m. Saafremt en Del af Grunden sælges  
ubebygget, hvilket kun maa ske, saaledes at hver Parcel, hvori Grunden de-  
les mindst faar en Størrelse af 1.000 m<sup>2</sup>, skal der ogsaa betales 3/4 af  
Fortjenesten som ovenfor nævnt, udregnet i Forhold til Købesummerne, for  
hele Arealet.

Københavns Magistrat, den 15. Marts 1923.

Lyst, den 9. April 1923.

Mag. 4. Afd. 2. Sekr.		
Konfereret		150 818
Indtegn.	1:2000	24 256
paa Kort	1:5000	50 256

ADVOKATFIRMA  
RYVANGS ALLE 68  
2900 HELLERUP  
TLF 3961 1111  
phl@phladvokat.dk  
www.phladvokat.dk  
Sag 2990

## Fuldmagt

Undertegnede

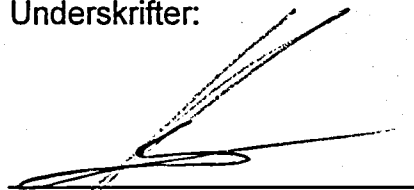
Henrik Lewis-Guttermann og Doris Bloom, Strandøre 8C, 2100 København Ø

meddeler herved PHL Advokatfirma fuldmagt til at ansøge kommunen om tilladelse til opførelse af 3 rækkehuse på ejendommen Strandøre 8C.

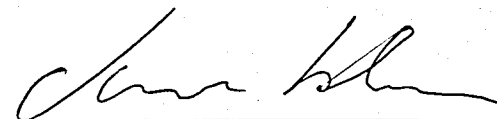
Dato:

26/02-2018

Underskrifter:



Henrik Lewis-Guttermann



Doris Bloom



S.979.

Ejendoms dir. skødeprot. VII S. 271 (E.J. 871/1924).

Købekontrakt af 23/5-1919 og 15/3-1923, lyst 9/4-1923.

Matr. nr. 4833.

Kvarter: Udenbys Klædebo.

Ekstraktudskrift af Købekontrakt.

Mellem Københavns Magistrat.....

5.

Køberen skal være uberettiget til at raade over den Jord, som i Anledning af Bebyggelse bliver udgravet af og bortført fra Grunden, og skal være forpligtet til paa sin Bekostning at køre den hen paa et af Magistraten anvist Sted.

Der maa paa Ejendommen ikke opføres Bygninger med mere en 2 til Beboelse indrettede Etager over hinanden (Beboelseslag) foruden enkelte Kvistværelser, der dog ikke maa være indrettede til selvstændig Beboelse. Kun en Fjerdedel af Grunden maa bebygges. I hver af Beboelsesetagerne maa der ikke indrettes mere end 1 Bolig. Kældere maa ikke indrettes til Beboelse. Mindre Udhuse til Beboernes Behov - derunder ogsaa Portnerbolig, der dog ikke maa benyttes til selvstændig Udleje - maa opføres paa Grunden. Bygninger (heri ikke medregnet Trapper og Karnapper) skal i det mindste holdes i en Afstand af 3,415 m fra Strandøre og i en Afstand af 4,415 m fra Kildevænget og Vesterled samt til alle Sider i den Afstand fra Nabogrund, der fastsættes som Lysafstand for Beboelsesrum i den til enhver Tid gældende Byggelovs Hovedregel derom. Et 4,415 m bredt Areal af Grunden mod Kildevænget vil paa Magistratens Forlangende mod forholdsvis Tilbagebetaling af Købesummen være at afgive til Vej og maa ikke medregnes i Ejendommens ubebyggede Areal. Grunden maa ikke benyttes til Handel, Beværtning, Sygehus, Fabrik, Værksted, Oplagsplads eller anden Indretning, der forarsager Larm eller ilde Lugt eller frembyder ubehageligt Skue. Der maa ikke heller paa Grunden drives nogen som helst Virksomhed, der kan berøve Kvarteret dets Karakter af et roligt Beboeskvarter. Arealet mellem Bygningerne og de tilstødende Veje bliver at behandle som Have, forsaavidt det ikke dammer Adgang til Bygningen. En Situationsplan, som viser Grundens Benyttelse, samt Bygningstegninger (med tilhørende Fasadebeskrivelse) og Tegninger til Grundens Indhegning mod tilstødende Vej maa forelægges Magi-

stratens 2'Afdeling til Godkendelse, forinden Bygningernes Opførelse paa-  
begyndes. Bebyggelsen maa ikke senere forandres uden Magistratens 2'Afde-  
lings Samtykke.

Opstaaende Spørgsmaal om Forstaaelsen af disse Bestemmelser afgøres  
endelig af den samlede Magistrat, der desuden i paakommende Tilfælde kan  
indrømme enkelte mindre betydende Lempelser i disse.

De ovenfor angivne Indskrænkninger i Bebyggelses- og Benyttelsesret-  
ten haandhæves til enhver Tid af Københavns Magistrat. Servitutterne kan,  
men kan ogsaa kun, bortfalde ved en Beslutning af Københavns Kommunalbe-  
styrelse og paa de Vilkaar, denne maatte fastsætte. Saadan Beslutning kan  
dog først tages efter 1'Januar 1990.

De nærmere Bestemmelser angaaende Servitutter for Grunde ved den gl.  
Strandvej reserveres.

Saavidt og saa længe Grunden grænser til noget Kommunen tilhørende  
Areal, paa hviler der Ejeren af den herved solgte Grund fuld Hegnspligt.

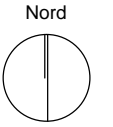
6.

Saafrømt Grunden sælges forinden den er bebygget servitutmæssig er  
Sælgeren pligtig at afgive til Kommunen 3/4 af Forskellen mellem den sidst  
opnaaede Købesum og den Pris, Sælgeren har betalt, med Fradrag af bevis-  
lige Udgifter til Hegn, Beplantning m.m. Saafrømt en Del af Grunden sælges  
ubebygget, hvilket kun maa ske, saaledes at hver Parcel, hvori Grunden de-  
les mindst faar en Størrelse af 1.000 m<sup>2</sup>, skal der ogsaa betales 3/4 af  
Fortjenesten som ovenfor nævnt, udregnet i Forhold til Købesummerne for  
hele Arealet.

Københavns Magistrat, den 15. Marts 1923.

Lyst, den 9. April 1923.

Mag. 4. Afd. 2. Sekr.		
Konfereret		1/50 638
Indtegn.	1:2000	24/ 638
paa Kort	1:5000	1/50 638



Strandøre

Vesterled

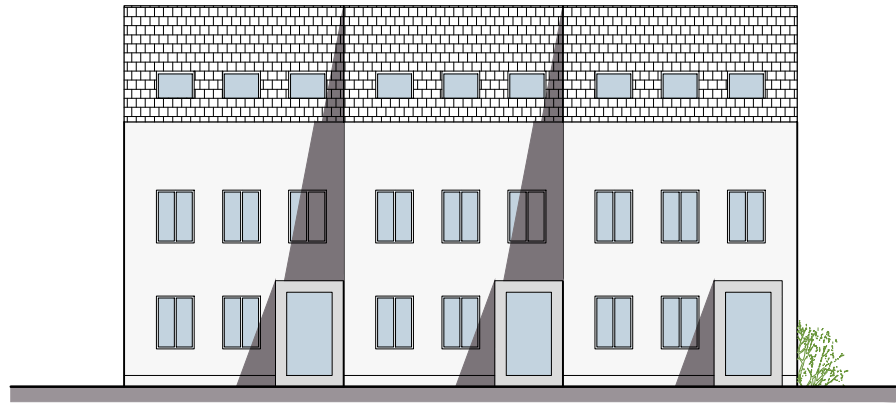
Kildevænget

SITUATIONSPLAN

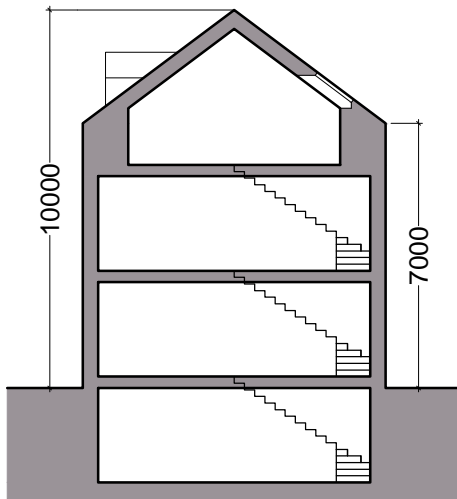




FACADE - SYD



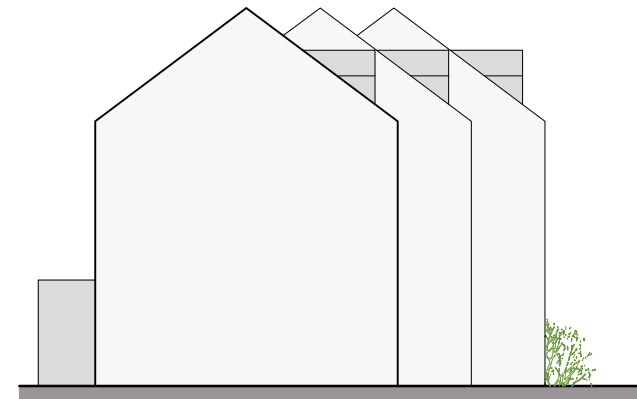
FACADE - NORD



TVÆRSNIT



OPSTALT - ØST



OPSTALT - VEST

FACADER OG SNIT