

Københavns Kommune
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Område for Bygninger
Njalsgade 13
1504 København V

Fremsendes via e-mail bygninger@kk.dk

Den 30. september 2020
Sag 2990

Vedr. Sagsnummer 802221 – Strandøre 8C

Som advokat for Doris Bloom og Henrik Lewis-Guttermann tillader jeg mig at rette henvendelse til kommunen omkring de indsigelser, der er fremkommet fra naboer / personer i området.

Det er et gennemgående træk, at man forsøger at miskreditere mine klienter som fæle, fraflyttende ejendomsspekulanter, som for ussel mammon vil ødelægge et helt kvarter.

Realiteten er, at mine klienter, som har boet i huset i mere end 20 år, ser en mulighed for at udskifte et mørkt, meget lidt bevaringsværdigt hus med en smuk, tidssvarende og energibesparende bolig, idet de ønsker at tage bopæl i et af de tre rækkehuse.

Ser man på kvarteret omkring Strandøre 8C, er det omgivet af mange store og for fleres vedkommende flotte villaer, der giver området karakter.

Et hus, som helt sikkert ikke passer specielt godt i området, er mine klienters. Det er lettere uforståeligt, at nogen kan have indvendinger imod, at huset erstattes af 3 ganske smukke rækkehuse, som arkitektonisk er tænkt ind i området, der i øvrigt omfatter 17 rækkehuse på Kildevænget, som afgrænser mine klienters ejendom mod syd, og de 9 nyopførte rækkehuse ud mod Strandøre og Strandpromenaden.

Jeg har tidligere været i dialog med kommunen om forståelsen af servitutten, som er tinglyst på ejendommen i 1923. Jeg forestiller mig, at den oprindeligt har været tinglyst på et langt større område – herunder Kildevænget, hvor der i dag er rækkehuse.

Jeg føler mig overbevist om, at det ikke har været intentionen at forbyde rækkehuse på det område, som servitutten har været gældende for. Det, man har villet sikre, var, at der ikke

blev opført egentlige beboelsesejendomme med en opgang og lejligheder på hver side af opgangen.

Det ligger i betegnelsen "rækkehuse" at de er kendetegnet ved at en række ens huse kædes sammen – men selv om de gør det, vil man aldrig opfatte dem som én bygning – men vil omtale dem som 3 rækkehuse.

Man vil sige: "Vi bor i et af rækkehusene" – man vil aldrig sige at man bor i den midterste bolig i bygningen.

Det skal nævnes, at de tre rækkehuse ligger lidt forskudt i forhold til hinanden, hvilket yderligere understøtter opfattelsen af, at der er tale om selvstændige, sammenbyggede huse.

Da indsigelserne primært vedrører kommunens tilsidesættelse af servitutten, finder jeg det særdeles væsentligt at pointere, at tilladelsen til opførelse af de tre rækkehuse ikke er i strid med servitutten, idet der ikke i de tre rækkehuse etableres flere boliger på samme etage.

Med venlig hilsen

BYG Advokatfirma

Philip H. Lönborg

København, den 30. september 2020

TIL: Teknik- og Miljøforvaltningen
Område for Bygninger
Att: Arkitekt Christina Särs Vernersen
Njalsgade 13
1504 København V

Vedr.: Strandøre 8 C; 2100 Ø - Sagsnr. 80221

I besvarelse af skrivelse fra BYG dt. 24.09.2020, hvormed man fremsender indsigelser modtaget fra Partshøringen, ønsker jeg hermed som arkitekt for Henrik Lewis-Guttermann og Doris Bloom at tilføje følgende kommentarer:

- Det fremgår af partshøringen, at nogle af parterne mener, at projektet ikke er i overensstemmelse med områdets karakter. Dette er ikke korrekt. Jeg har med den foreslåede bebyggelse forsøgt at tilpasse byggeriet til områdets karakter, hvor der i forvejen er en overvejende del med rækkehusbebyggelse. Der er 71 nærliggende rækkehuse, hvoraf de 26 er beliggende i Strandpromenade-Kvarterets Grundejerlaugs område.
- I partshøringen er der givet udtryk for bekymring m.h.t. at projektet vil kunne være medvirkende til at ændre på områdets karakter. På dette punkt må man undre sig over, hvordan man kan få det indtryk, at en så beskeden bebyggelse som de tre rækkehuse udgør og som med sit arkitektoniske udtryk er forsøgt tilpasset sine omgivelser, kan fremprovokere en sådan reaktion, især når man sammenholder det med de senere års forandringer i kvarteret. Jeg henviser her til de omfattende byggerier på en del af den tidligere vandværksgrund med indkørsel fra Strandøre, WHO grunden og til bebyggelsen på hjørnegrunden Strandøre / Strandpromenaden.
- Der er fremført argumenter m.h.t. at projektet medfører gener med indblik til nabohusene. Det foreslåede projekt medfører ikke andre indbliksgener, end hvad der er normalt for en bebyggelse i to plan på grunden. Alle de omliggende huse er på 2 etager eller mere. Servituttens tillader rent faktisk udnyttelse af 2. salen, hvilket ville have kunnet give egentlige indbliksgener.
- Alle bygningsreglementets bestemmelser er overholdt, herunder beregning af det bebyggede areal med indregning af vejtiliggende og godkendelsen fra KK's vejafdeling med frakørslen til Kildevænget.
- Der er ikke tale om en egentlig udstykning jvnf. tidligere drøftelse under sagsbehandlingen. I projektansøgningen forbliver matriklen på 1000 kvm intakt. Dette betyder at bebyggelsen **ikke** som fremført i partshøringen overskrider servituttens bestemmelse, hvor grunden ikke må bebygges med mere end 25 % i grundplan. Det betyder også, at det er fejlagtigt at anføre, at grundstørrelserne fraviger Kommuneplanens mindstekrav i.f.b. med godkendelsen af byggeriet.
- M.h.t. servituttens bestemmelse om flere boliger i beboelsesetage henviser jeg til skrivelse af 30. ds. fra BYG Advokatfirma.

Med venlig hilsen
Olaf Gilka Damm, Arkitekt MAA



Re: Partshøring vedr. Strandøre 8C

Henrik Lewis-Guttermann <henrik@lewis-guttermann.dk>

Wed 9/30/2020 1:49 PM

To: gregers@gregerskudsk.com <gregers@gregerskudsk.com>

Cc: Peter Theill Eriksen <pte@dntte.dk>; Arne Gillin <arne@gillin.dk>; Gro Ørting <groorting@gmail.com>; Berit Didriksen <didriksen.berit@gmail.com>; Martin Lindegaard <martinlindegaard@gmail.com>; Katrine Balling <katrinemballing@gmail.com>

Kære Gregers Kudsk et al,

Jeg har to kommentarer til jeres skrivelse.

Med hvilken ret betegner I vores planlagte byggeprojekt som "spekulationsbyggeri"? Dets baggrund er den enkelte, at give os mulighed for i vort livs efterår fortsat at kunne bo, hvor vi har været glade for at bo i over 20 år. Der er tale om et byggeri med klart arkitektoniske værdier i modsætning til meget andet i kvarteret. Det vil tilmed også give andre med mere almindelig indkomst mulighed for at dele dette. Men det er måske i virkeligheden netop det, der ikke er velset blandt de mere velbjergede i kvarteret.

Målet med endda to gange at betegne det som "spekulationsbyggeri" står os dog ganske klart. Det må være bevidst valgt for at beklukke projektet i andres øjne. Man må så formode, at samme betegnelse også skal hæftes på direktøren for Danmarks Nationalbanks igangværende byggeri på hjørnet af Solvænget og Vesterled?

Endelig ville det vel have været passende, om I havde ulejliget jer med at kontakte os, ligeledes medlemmer af samme grundejerlaug, for på forhånd at orientere jer nærmere om baggrunden for og tankerne bag vort byggeandragende.

Med venlig hilsen
Doris Bloom og Henrik Lewis-Guttermann

Henrik Lewis-Guttermann
Research Fellow
Centre for Languages and Literature
Lund University
Sweden

Tel: +45 4037 8585
henrik.lewis-guttermann.1008@sol.lu.se

On 10 Aug 2020, at 11.41, gregers@gregerskudsk.com wrote:

Kære Doris og Henrik

Jeg skriver til jer i relation til jeres ombygningssag på Strandøre 8C som har været sendt til partshøring denne sommer.

Vi har i bestyrelsen for SKGL fulgt høringssagen og har også fået opfordringer til at bidrage til selve høringen fra nogle af jeres naboer der var inviteret til at deltage i høringen.

Jeg sender derfor til jeres information vort bidrag til høringen i form af vedlagte notat som blev sendt til Bygninger@kk.dk i torsdags inden høringsfristens udløb.

I bestyrelsen står vi naturligvis gerne til rådighed hvis I har spørgsmål i denne forbindelse.

Med venlig hilsen

Gregers

Gregers Kudsk

Formand for SKGL

Kildevænget 35

Mobil 40133260

gregers@gregerskudsk.com

<Notat til CB ref Strandøre 8C 6.8.2020 gku.pdf>