



27-02-2017

Bilag 5 - Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

Forvaltningen har modtaget to indsigelser mod byggeprojektet på Knuthenborgvej 11 fra henholdsvis naboerne og lokaludvalget. På baggrund af indsigelserne har forvaltningen følgende bemærkninger:

Sagsnr.
2017-0104288

Dokumentnr.
2017-0104288-8

Gældende regler for byggeriet og området

Ejendommen er ikke omfattet af byplan eller lokalplan, hvorfor kommuneplanens bestemmelser sammen med servitutten lyst den 2. april 2017 udgør det planmæssige grundlag.

Center for Bygninger

Det ansøgte skal iagttage byggelovgivningen, herunder bygningsreglementets bestemmelser. Kommunen kan som bygningsmyndighed ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold, når betingelserne i bygningsreglementets kapitel 2.2.1-2.2.2 er opfyldt med de begrænsninger og udvidelser, der følger af kapitel 2.2.3-2.2.8.

Dispensationer

Det ansøgte dobbelthus kræver ingen dispensation hverken efter byggeloven eller planloven, men det kan komme på tale at fravige servitutbestemmelserne om boliger pr. etage.

Det ansøgte kan enten tillades efter en konkret helhedsvurdering efter bygningsreglementet, eller nægtes ved håndhævelse af servitutten efter planlovens § 43.

Bygningsreglementet 2010 (BR10)

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2 om byggeret, idet følgende ikke er overholdt:

- Kap. 2.2.3, om afstandsforhold, idet bebyggelsen placeres nærmere den nye private fællesvej end 2,5 m.
- Kap. 2.2.1, stk. 1, nr. 2, om en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for dobbelthuse som overskrides ved eventuel udstykning idet bebyggelsesprocenten for parcel 2 (mod baghave) vil blive 45. Samlet for dobbelthuset er bebyggelsesprocenten 40.

Bygningsmyndigheden skal generelt ved dobbelthuse foretage en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. I den konkrete sag foretages en helhedsvurdering efter bygningsreglementet (BR10, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 1-6), fordi ovennævnte bestemmelser ikke er overholdt, og for at kunne vurdere den hensigtsmæssige udnyttelse af nye parceller.

Bygningsmyndigheden skal alene foretage en helhedsvurdering af bebyggelsesregulerende forhold, der ikke helt eller delvist er reguleret af, eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i kapitel 2.2.

Privat fællesvej

For at sikre vejadgang til begge dele af dobbelthuset, skal der anlægges en privat fællesvej, der sikrer adgang til den bagerste parcel.

Ved anlæggelse af den private fællesvej vil bebyggelsen være beliggende nærmere denne vej end 2,5 m, hvilket er grænsen for byggeretten, jf. BR10, kap. 2.2.3, stk. 1, nr. 2.

Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at eksisterende beboelseshuse i nærområdet på Knuthenborgvej 11, 13, 15, 20 og Hardenbergvej 4, 6, 8, 10 og 12 alle er beliggende nærmere de i området udlagte vejudlæg, jf. deklaration lyst den 2. april 1917.

Beliggenhed nærmere vej end 2,5 m er derfor ikke usædvanligt i nærområdet. Det ansøgte dobbelthus er fortsat beliggende ca. 4 m fra naboskel.

Den private fællesvej vil blive benyttet som indkørsel for den bagerste del af dobbelthuset. På flere grunde i nærområdet ses indkørsler til bebyggelser, der ligger mere centreret på grunde og garager/carporte i baghaver. Den ansøgte private fællesvej udgør i omfang, beliggenhed og anvendelse det sædvanlige i området.

Vejmyndigheden har vurderet, at trafikbump på Knuthenborgvej umiddelbart ikke synes at være til hinder for etablering af den ansøgte indkørsel.

Bebyggelsesprocent

Dobelthuset er ansøgt med en bebyggelsesprocent på 40. Ved eventuel udstykning vil bebyggelsesprocenten for den bagerste parcel dog blive 45.

En maksimal bebyggelsesprocent på 40 sikres ved at tinglyse vilkår om, at bebyggelsesprocenten altid regnes samlet for dobbelthuset. Den høje bebyggelsesprocent for den ene del af dobbelthuset vurderes ikke at være visuel synlig idet huset fremstår som ét hus.

Grundareal

I høringsbrev fra den 26. januar 2017 oplyste forvaltningen fejlagtigt, at byggeriet ikke overholdt byggeretten, jf. BR10, kap. 2.2.5, stk. 1, nr. 1, om grundstørrelse. Denne bestemmelse omfatter kun fritliggende enfamilieshuse og ikke dobbelthuse.

Udstykning af grunde, hvorpå der ligger et dobbelthus, skal derfor altid fastlægges efter en helhedsvurdering ud fra det bebyggelsesregulerende forhold, BR10, kap. 2.3.2, stk. 1 om grundens størrelse.

Ved opførsel af et dobbelthus skal grunden kunne udstykkes, jf. byggelovens § 10 A, som fastlægger, at når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, så skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

Det ansøgte dobbelthus på Knuthenborgvej 11 er beliggende på en grund der er 610 m². Eventuel udstykning giver 2 grunde på henholdsvis 326 og 284 m² som ikke er usædvanligt for dobbelthuse, selv om det ligger i den lavere ende for, hvad der tillades.

I nærområdet ses enfamiliehuse på små grunde i størrelsesorden 368-417 m² (Knuthenborgvej 18, Hardenbergvej 4, 6, 8 og 10). Det er forvaltningens vurdering at dobbelthuset, som fremstår som ét hus på samlet grundareal på 610 m², udgør det sædvanlige i nærområdet og er tilpasset omgivelserne.

Koteletgrunde

Ved anlæggelse af privat fællesvej til den bagerste del af dobbelthuset fremstår grunden inkl. privat fællesvej samlet set i en form som en såkaldt koteletgrund.

Generelt er denne form for udstykning og udlæg af privat fællesvej ikke usædvanlig ved opførsel af dobbelthuse. I bygningsreglementet er der ikke som sådan fastsat bestemmelser om, hvordan en grund skal se ud, men der skal dog foretages en helhedsvurdering af, om der sker en hensigtsmæssig udnyttelse af grunden.

Ved en helhedsvurdering ses der desuden på, at bebyggelsens omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til dens anvendelse, og bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige eller tilstræbte i området, og der skal sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige indbliksgener og sikres tilfredsstillende friarealer, adgangs- og tilkørselsforhold samt parkeringsarealer.

Det er forvaltningens vurdering, at det viste udstykningsforslag er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, herunder bebyggelsesprocent på 40 og friarealprocent på 100. Forvaltningen bemærker, at parkering på vejareal ikke tæller med i ejendommens parkeringsdækning. Samtidig vurderer forvaltningen, at der sikres tilfredsstillende lysforhold og sikres mod væsentlige

indbliksgener, idet byggeretten vedrørende afstand til naboskel samt højdeforhold er overholdt.

Byggeservitut

Ejendommen er beliggende i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration lyst den 2. april 1917. Af servituten fremgår bl.a. at *hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en familie.*

Den pågældende servitutbestemmelse er generel for de fleste villagrunde i København og varetager derfor ikke et bestemt udtryk i et isoleret området.

Ved fravigelse af servituttens bestemmelser om maksimalt antal boliger pr. etage er der lagt vægt på at bebyggelsen kun opføres i 1½ etage, hvor servituten giver mulighed for at bygge i 2½ etage. Der etableres ikke flere boliger end tilladt efter byggeservituten. Forvaltningen vurderer, at hensynet bag servituten varetages.

Baggrund for fravigelse af byggeservitut

Størstedelen af de københavnske villagrunde er i forbindelse med udstykning ved århundredets begyndelse blevet pålagt byggeservitutter. Servitutterne fastsætter typisk bl.a. at der på den enkelte grund må opføres én beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager, foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse. Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie (dvs. én- eller tofamiliehuse).

Forvaltningens fravigelsespraksis fra de bebyggelsesregulerende servitutter bygger på bygningsmyndighedens erfaringsgrundlag kombineret med byggeskikkens udvikling, bygningsreglementernes retningslinjer samt bemyndigelser fra Den samlede magistrat.

Byggeskikken for tofamiliehuse har ændret sig fra boligplacering i hver etage til placering ved siden af hinanden (dobbelthuse). Dobbelthuse var - og er fortsat - ikke i overensstemmelse med villaservitutterne, men da interessen for dobbelthuse imidlertid var voksende, og da løsningen endvidere blev underbygget af en række indlysende bolig-mæssige fordele i forhold til tofamiliehuset - for eksempel en væsentligt lavere bebyggelseshøjde, lettere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m. - blev der op gennem 60'erne på nærmere angivne vilkår (bl.a. maks. 1½ etage) dispenseret til opførelse af denne type dobbelthuse.

Det planlagte for området

Det ansøgte dobbelthus er i overensstemmelse med det planlagte for området. Knuthenborgvej 11 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). Ved eventuel udstykning sikres en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 ved at tinglyse vilkår om, at bebyggelsesprocenten altid regnes samlet for dobbelthuset.

Lignende sag i området

Ud fra sagernes konkrete indhold er det vores vurdering, at de 2 sager ikke er sammenlignelige.

På Nystedvej 15-17 blev der herfra den 4. april 2016 givet afslag på at udstykke Nystedvej 15, matr.nr. 1183 VI, i to parceller og samtidig overføre areal fra Nystedvej 17, matr.nr. 1184 VI, med henblik på at opføre et nyt enfamilieshus på den nye grund. Nystedvej 15 og 17 er beliggende på vejen parallel med Knuthenborgvej. Grundene omkring Nystedvej 15 og 17 er væsentlig større end ved Knuthenborgvej 11 og samtidig var ønsket at opføre et fritliggende enfamilieshus samt bibeholde 2 eksisterende fritliggende enfamiliehuse.

Bydelsplan for Valby udarbejdet af Valby lokaludvalg

Forvaltningen byggesagsbehandler ud fra gældende vedtaget lovgivning og lovbestemt planlægning for områder. Vi kan derfor inddrage bydelsplanen for Valby i byggesagsbehandlingen.

Bygningsreglementet 2010/2015, BR10/BR15

Sagsbehandling efter BR10 eller BR15 var i en overgangsperiode fra 1. januar 2016 til 1. juli 2016 valgfrit. Ansøger har ved ansøgning den 30. juni 2016 valgt sagsbehandling efter BR10. Datoen for første indsendelse fremgår af ansøgningsportalen Byg og Miljø. Sagen blev først oprettet i vores system den 11. juli 2016, idet der manglede en fuldmagt i det fremsendte.

Herudover er byggeretten og de bebyggelsesregulerende forhold i BR10 og BR15 stort set ens og ville ikke lede til et andet resultat i den konkrete sag.

Særligt vedr. bilag fra grundejeren.dk

Det er ikke lovligt at inddrage økonomiske hensyn i byggesagsbehandlingen.

Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser er formuleret således, at der altid skal foretages en helhedsvurdering af bebyggelsesregulerende forhold, der ikke helt eller delvist er reguleret af, eller opfylder bestemmelserne om byggeret, jf. BR10, kap. 2.3.