



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-14

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 12 Koreavej 1

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 17. maj 2017 modtaget en ansøgning til opførelse af et dobbelthus på Koreavej 1. Forvaltningen har modtaget supplerende oplysninger den 4. juli 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 718 m², heraf er 72 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 129 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 286 m².
Bebyggelsesprocenten er 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 180 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 143 m² (bebygget areal 90 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på hver 359 m². Bebyggelsesprocenten er 40 på begge grunde.

Ejendommen har vej på tre sider, og der er ikke behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel).

Høring af naboer

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet høringssvar fra naboen på Koreavej 3. Naboen udtrykker bekymring over, at et stort dobbelthus på 286 m² med en højde på 8,1 m opføres i en afstand af 3 m fra skel. Naboen spørger, om garagen er regnet med i bebyggelsesprocent.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har bl.a. henvist til, at bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er ansøgt om at opføre en garage. Huset opføres kun er opført i 1½ etage, og højden er meget lavere end hvad, der ellers vil kunne tillades på grunden. Om afstanden til naboskel bemærker ansøger, at han har ret til at placere huset 2,5 m fra naboskel. Den større afstand på ca. 3 m til naboskel og

det forhold, at det er husets gavl, der vender mod nabogrunden, medfører mindre skyggevirkning. Ansøgeren har også henvist til billeder af andre dobbelthuse i området.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Doppelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men en del af den nye bebyggelse vil være tættere på end 2,5 m fra den eksisterende vejudvidelseslinje.

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 grund, som har tre sider mod vej, 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.

Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering og udformning, er helt på linje med projekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen tidligere har givet tilladelse til.

Det er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

I forhold til naboens indsigelse mod dobbelthusets størrelse og placering vurderer forvaltningen, at der med det ansøgte projekt er 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.

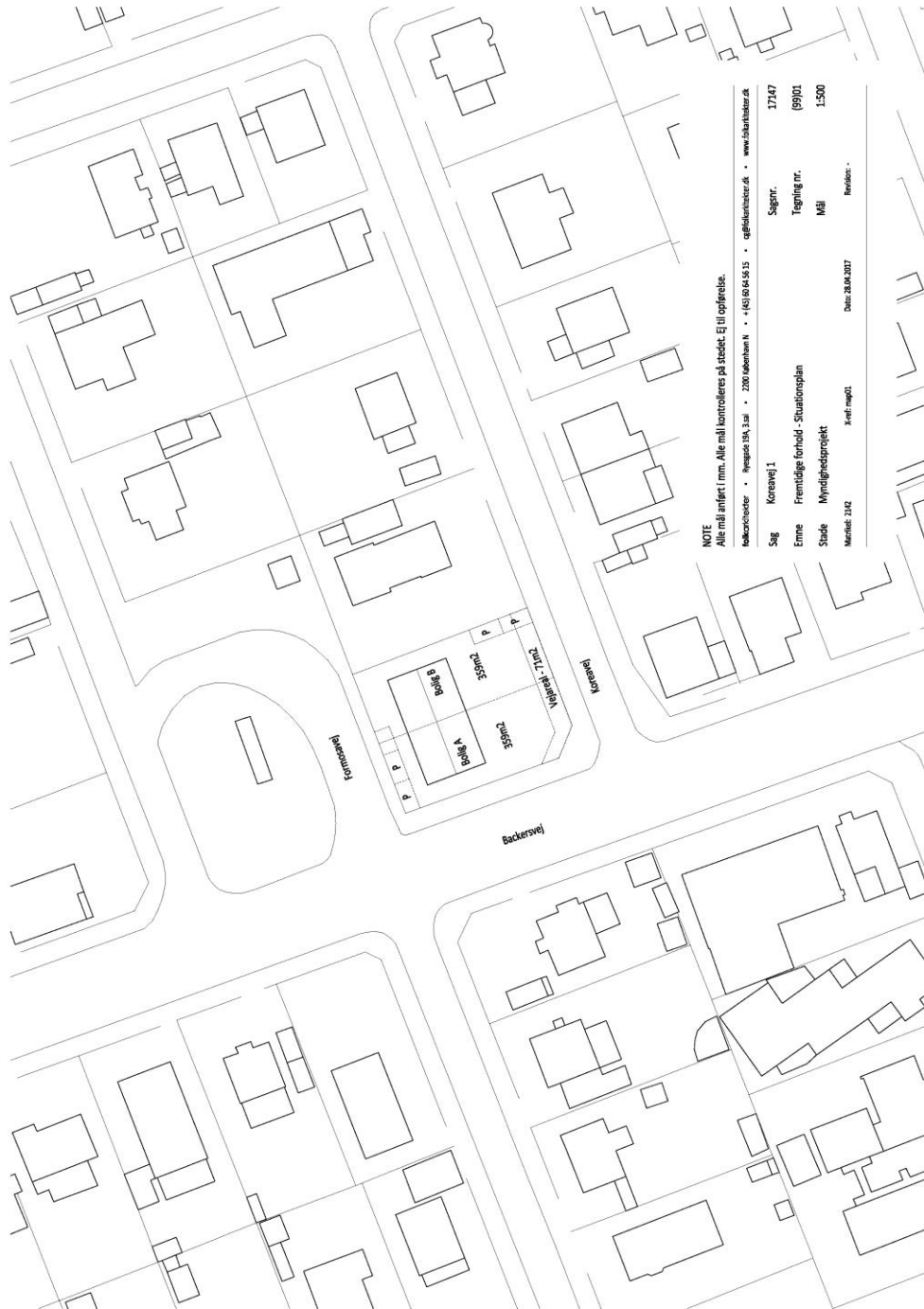
Bilag

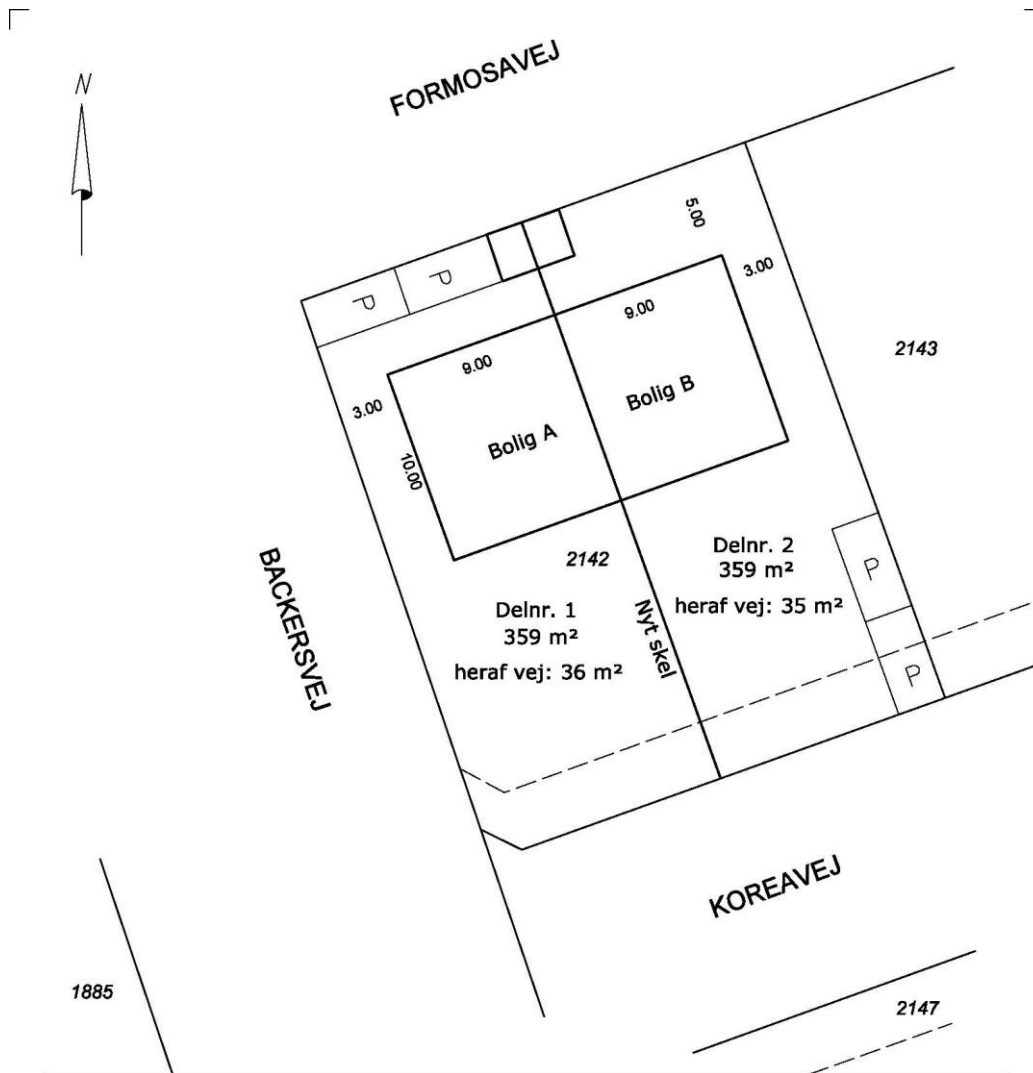
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra nabo
- Ansøgers bemærkninger

Luftfoto



Projektmateriale





Udstykningsrids

udfærdiget i forbindelse med byggeandragende.

Signaturforklaring:

Matr.nr.: 2142
 Ejerlav: Sundbyøster
 Kommune: Københavns
 Beliggende: Koreavej 1, 2300 København S
 Dato: 16. maj 2017

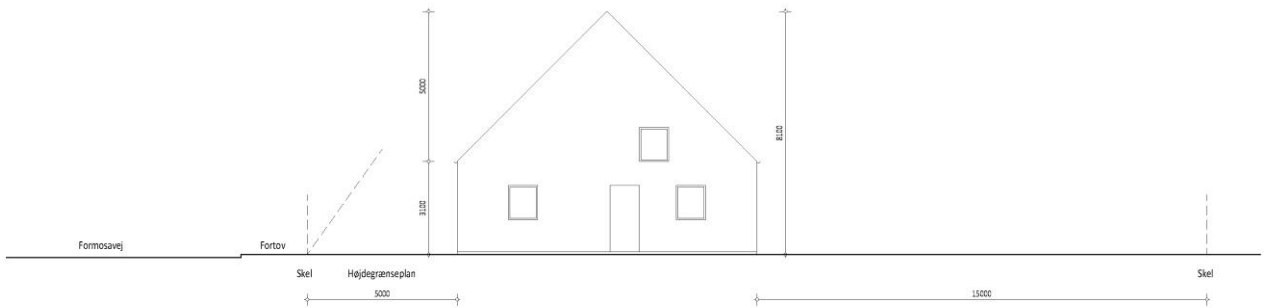
MOLBAK
 Landinspektør A/S
 Tlf.: 702 00 883 - Fax: 702 00 884
 www.molbak.dk - molbak@molbak.dk

- Ledreborg Allé 130A, 4000 Roskilde
- Greveager 7, 2670 Greve
- Galoche Alle 15, 4600 Køge
- Østerbrogade 125, 1. sal, 2100 København Ø

Målforskel 1 : 250 J. NR.: 1712001 Sign. Landinspektør Rasmus Bay

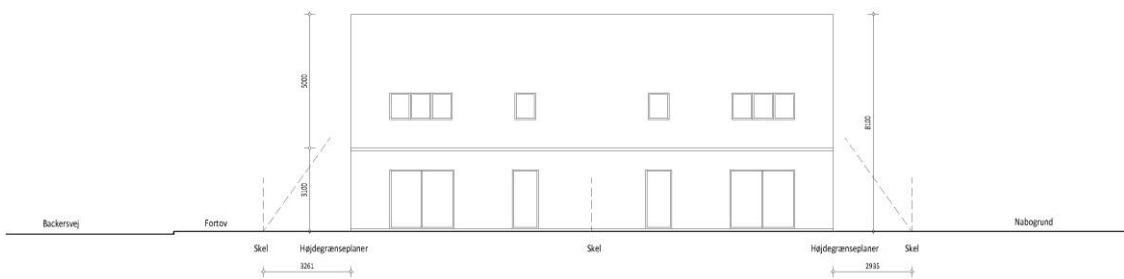
Filnavn : ...20170516_udstyk_rids_1712001.dgn

Plotdato : 17-05-2017



NOTE
 Alle mål anført i mm. Alle mål kontrolleres på stedet. Ej til opførelse.

folk arkitekter • Ryegade 15A, 3.sal • 2200 København N • +45 40 64 56 15 • cg@folkarkitekter.dk • www.folkarkitekter.dk			
Sag	Koreavej 1	Sagsnr.	17147
Emne	Fremtidige forhold - Facade Vest	Tegning nr.	199121
Stade	Myndighedsprojekt	Mål	1:100
Version	2142	X.ref.msp01	Dato: 28.04.2017



NOTE
 Alle mål anført i mm. Alle mål kontrolleres på stedet. Ej til opførelse.

folk arkitekter • Ryegade 15A, 3.sal • 2200 København N • +45 40 64 56 15 • cg@folkarkitekter.dk • www.folkarkitekter.dk			
Sag	Koreavej 1	Sagsnr.	17147
Emne	Fremtidige forhold - Facade syd	Tegning nr.	199120
Stade	Myndighedsprojekt	Mål	1:100
Version	2142	X.ref.msp01	Dato: 28.04.2017

Høringsvar fra nabo

Fra: [Randi Stokholm](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: per.stokholm@paradis.dk
Emne: 703636~001 den 02.08.2017 Høringsvar, Randi og Per Stokholm
Dato: 2. august 2017 15:12:01

Tak for jeres henvendelse af byggesag 703636, matr. 2142 SØ. KBH , 314812, Koreavej 1, KBH. S.

Som nabo til byggegrunden anser vi den påtænkte byggesag som en ret stor bolig der bliver lagt tæt på vores skæl (3 M). Vi har vestvendt terrasse og vil miste meget af eftermiddagssolen og få en længere skyggeperiode. Taghøjde, boligens etageareal på 286 m2 og placering af garager op mod vores skæl gør os bekymrede for forringelse af vores boligs værdi.

I tillæg har jeg noteret mig bebyggelsesprocent på 40. Garager er så ikke medregnet, går vi ud fra? Hvor store/hoje bliver garager? Hvad er max. bebyggelsesprocent?

Vi har hele tiden vidst, der vil komme et nyt hus når vores nabo skulle flytte, men vi havde ikke regnet med, at der skulle komme et kæmpe dobbelthus med 8,10 m taghøjde. Så vi vil helst ikke dette hus bygges i omtalte størrelse og højde.

Ser frem til at høre fra jer.
Venlig hilsen Randi og Per Stokholm,
Koreavej 3, 2300 KBH. S

Ansøgers bemærkninger

folkarkitekter

Arkitekter MAA - Ryesgade 19a, 2200 København N - 60 64 56 15 - info@folkarkitekter.dk - www.folkarkitekter.dk

CENTER FOR BYGNINGER
Njalsgade 13
1504 København V

17. august 2017
Vores ref.: 17147
Jeres ref.: 703636

SVAR PÅ INDSIGELSE MOD DET ANSØGTE ARBEJDE

Projekt: Dobbeltus
Byggesag: Koreavej 1, 2300 København S
Matrikel: 2142, København S
Bygherre: Dobbeltuse.dk ApS
Brobølvej 4
2610 Rødovre
Rådgiver: Folk Arkitekter ApS
Ryesgade 19A, 3.sal
2200 København N
Tel: 26 46 69 64
mh@folkarkitekter.dk

Grundlag

Høringsbrev fra den 6. juli 2017 for orientering af naboer om byggesagen. Der er kommet indsigelse mod det søgte arbejde fra Koreavej 3. Indsigelse besvares i dette dokument.

Tekst fra indsigelse (udklip fra mail sendt fra Koreavej 3)

Som nabo til byggegrunden anser vi den påtænkte byggesag som en ret stor bolig der bliver lagt tæt på vores skæl (3 M). Vi har vestvendt terrasse og vil miste meget af eftermiddagssolen og få en længere skyggeperiode. Taghøjde, boligens etageareal på 286 m2 og placering af garager op mod vores skæl gør os bekymrede for forringelse af vores boligs værdi.

I tillæg har jeg noteret mig bebyggelsesprocent på 40. Garager er så ikke medregnet, går vi ud fra?

Hvor store/høje bliver garager? Hvad er max. bebyggelsesprocent?

Vi har hele tiden vidst, der vil komme et nyt hus når vores nabo skulle flytte, men vi havde ikke regnet med, at der skulle komme et kæmpe dobbeltus med 8,10 m taghøjde. Så vi vil helst ikke dette hus bygges i omtalte størrelse og højde.

Svar på indsigelse

Ejendommen er placeret i et område, der i rammerne i 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). Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal,

folkarkitekter

Arkitekter MAA - Ryesgade 19a, 2200 København N - 60 64 56 15 - info@folkarkitekter.dk - www.folkarkitekter.dk

eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer. Center for Bygninger finder, at etablering af dobbelthus er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse.

Bebyggelsen opføres som sammenbyggede enfamiliehuse i højst én etage med udnyttet tagetage. Hvilket giver dobbelthuset en væsentligt lavere bebyggelsehøjde ift. bygningshøjde på højst 10 m jf. Kommuneplanen 2015. Ejendommen opføres med en afstand på minimum 2,5 m til naboskel, og centreres i forslaget 2,93 m fra skel. Ejendommen opfylder det skrå højdegrænseplan. Bemærk at ejendommens nordlige placering på grunden gør at det blot er en gavlfacade der vender mod nabo – Koreavej 3, og derved skaber mindst mulig skyggevirksomhed.

I forbindelse med bebyggelsen kan der etableres 2 stk. p-pladser til hver bolig. Som anvist i tegningsmaterialet. Hvoraf 1 stk. p-plads pr. bolig anlægges.

For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel.

Hvis der opføres en garage eller et udhus nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m, bliver betingelserne i nr. 1-4 naturligvis opfyldt.

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 2) De sider, der vender mod skel mod nabo, må ikke have en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel mod nabo medregnes.
- 3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel mod nabo.
- 4) Tagvand skal holdes inde på egen grund.

Yderligere bemærkninger

Der er flere større ejendomme i både 1.5-plan og 2-plan samt dobbelthuse i området: Koreavej og Formosavej. Der henvises til **Billeder** og **Bilag**. Overfor Koreavej 3 er der et dobbelthus i 1.5-plan med høj kælder. På Formosavej er der opført 3 nyere dobbelthuse.

Det kommende dobbelthus i 1.5-plan – Koreavej 1A og 1B – vil falde godt ind i området.

Vi håber at ovenstående er fyldestgørende, og står naturligvis til rådighed, hvis der skulle være spørgsmål til det fremsendte dokument.

Med venlig hilsen

Morten Vestberg Hansen
Arkitekt MAA

folkarkitekter

Arkitekter MAA - Ryesgade 19a, 2200 København N - 60 64 56 15 - info@folkarkitekter.dk - www.folkarkitekter.dk

Billeder

Koreavej 4A og 4B. Dobbeltthus.

Boliger i 1.5-plan og med høj kælder.



Koreavej 10

Bolig i 2-plan.



folkarkitekter

Arkitekter MAA - Ryegade 19a, 2200 København N - 60 64 56 15 - info@folkarkitekter.dk - www.folkarkitekter.dk

Billeder

Koreavej 12 og 14.
Boliger i 1.5-plan.



Koreavej 12 og 14. Ved skel.
Boliger i 1.5-plan.



folkarkitekter

Arkitekter MAA - Ryegade 19a, 2200 København N - 60 64 56 15 - info@folkarkitekter.dk - www.folkarkitekter.dk

Billeder

Formosavej 5A + 5B. Dobbeltthus (... lignende er også opført på Formosavej 15A + 15B og 25A + 25B.)
Boliger i 1.5-plan.



Formosavej 19
Bolig i 2-plan.



