



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-4

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 2 Kansasvej 2

Baggrund

Teknik- og Miljøforvaltningen meddelte den 31. august 2016 byggetilladelse til et dobbelthus og nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen.

Ejendommen er efterfølgende solgt, og den nye ejer har søgt om byggetilladelse til et andet projekt, som er et mindre dobbelthus uden kviste. Ejer har ansøgt den 25. marts 2017 og sendt supplerende materiale den 27. marts 2017.

Ejendommen og nyt projekt

Grunden har et areal på 765 m², heraf er 228 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 107 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 296 m².
Bebyggelsesprocenten er 39. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 152 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 148 m² (bebygget areal 76 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på hver 382 m². Bebyggelsesprocenten er 39 på begge grunde.

Ejendommen er en hjørnegrund, og der er ikke behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel).

Hørings svar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der er indkommet et høringssvar fra naboen på Præstemarksvej 21.

Naboen har bl.a. anført, at bygningens højde og afstand til skel vil medføre skyggegener, og at der vil ske fortætning af villakvarteret med øget belastning på fællesområder m.v.

Derudover er grundejerforeningen kommet med bemærkninger. Foreningen er bl.a. imod grundstørrelser på mindre end 700 m² og mener, at 19 m langt og 8 m højt dobbelthus vil ændre livsbetingelserne i naboejendommene kraftigt. Grundejerforeningen er imod fortætning i området og ønsker en overordnet planlægning og vision. Grundejerforeningen mener, at foreningen er part i sagen og burde være partshørt.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har bl.a. anført, at han har ret til at bygge det dobbelthus, der er meddelt tilladelse til den 31. august 2016. Hvis han ikke får byggetilladelse til det nye projekt, som har et mindre volumen og medfører mindre indbliksgener, vil han udnytte byggetilladelsen af 31. august 2016.

Ansøger mener, at han har en berettiget forventning om byggetilladelse til det nye projekt med henvisning til, at Københavns Kommune siden 1971 har haft en praksis om at fravige villaservituternes bestemmelser om antal boliger pr. etage. Ansøger har også henvist til, at det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpelse af praksis kun kan ske med virkning for fremtiden og med et passende varsel sådan, at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand. Ansøger har desuden varslet krav om erstatning for forsinkelse.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at byggeriet ikke vil give anledning til skygge- og indbliksgener, da der er stor afstand til skel.

I forhold til naboens indsigelse om overbelastning på fællesområder bemærker forvaltningen, at villaservituten giver mulighed for at bygge et tofamiliehus (to boliger med vandret lejlighedsskel).

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 vejvidelseslinje.

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 hjørnegrund, 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 (herunder i forhold til den eksisterende vejudvidelseslinje) 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.

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.

Dertil kommer, at forvaltningen i sagsbehandlingen af ansøgningen fra den tidligere ejer har meddelt en byggetilladelse til opførelse af dobbelthus på samme ejendom. Forvaltningen bemærker, at det aktuelle projekt fra den nye ejer af ejendommen er et mindre dobbelthus uden kviste.

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

I øvrigt bemærker forvaltningen, at grundejerforeningen ikke har status som part i byggesagen. De enkelte grundejere i et område, f.eks. naboer, kan være parter, hvis de har en væsentlig, individuel, og retligt relevant interesse i en bestemt sag, f.eks. væsentlige skyggegener.

Efter praksis anses en grundejerforening som udgangspunkt ikke for at være part i en byggesag, da foreningen ikke har en bedre retsstilling end medlemmerne som helhed. I den konkrete sag er der ikke særlige omstændigheder, f.eks. at grundejerforeningen ejer en nabogrund. Forvaltningen vurderer, at grundejerforeningen ikke er part i byggesagen, og forvaltningen har derfor ikke pligt til at partshøre foreningen efter forvaltningsloven.

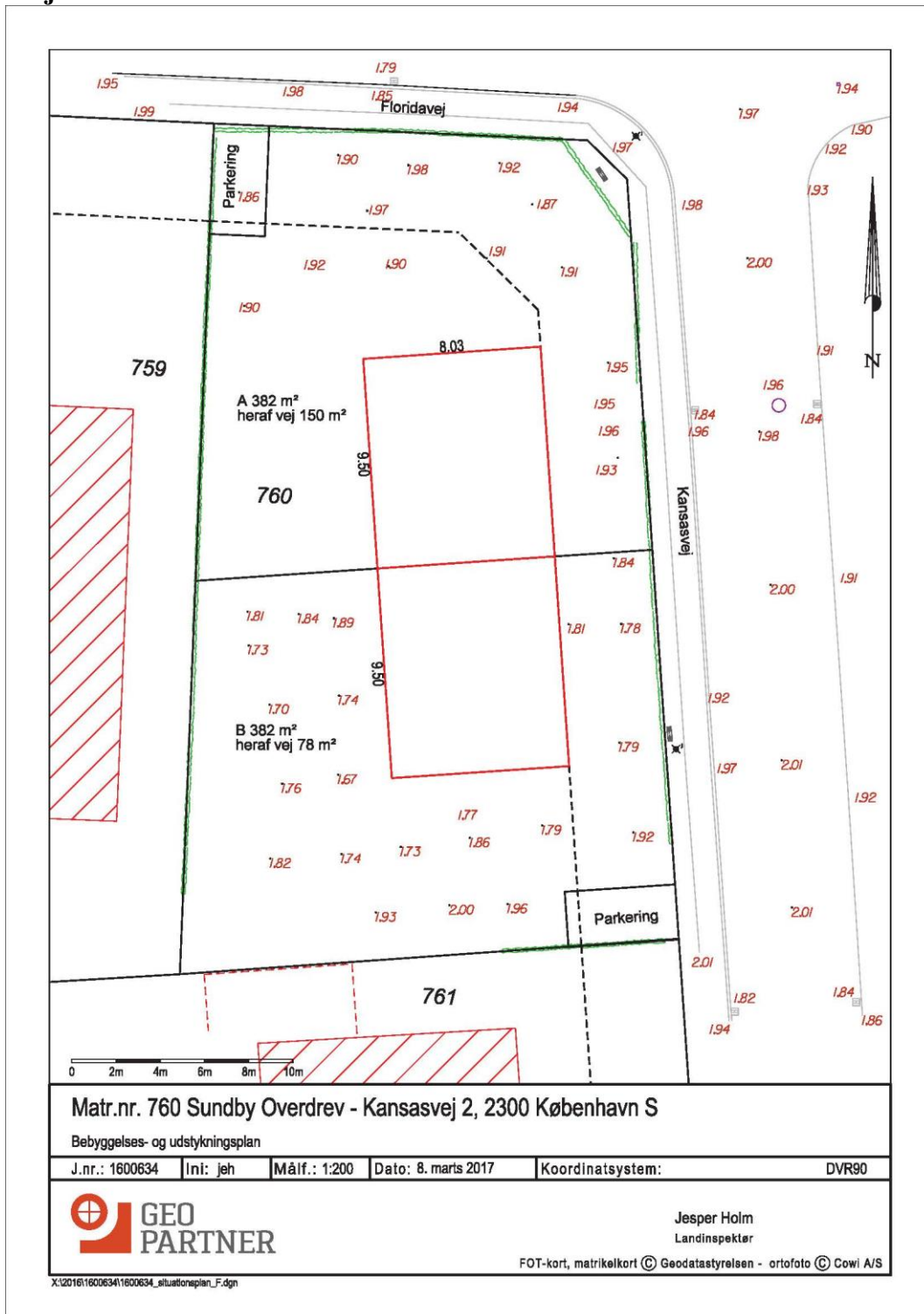
Bilag

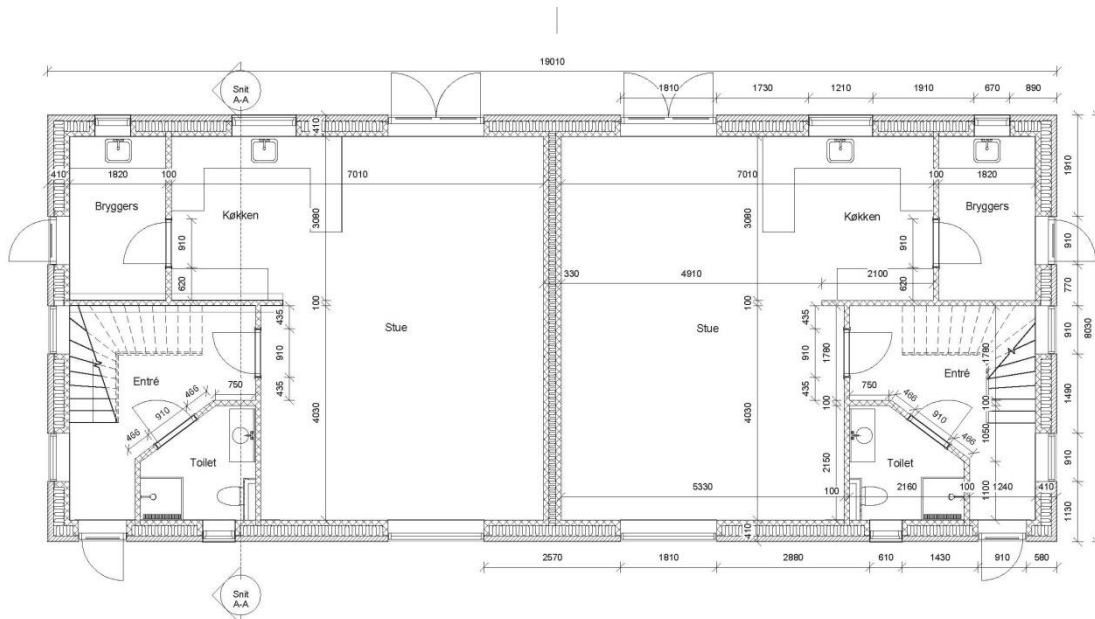
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra nabo
- Bemærkninger fra Grundejerforeningen Vestre Solvang
- Ansøgers bemærkninger
- Brev fra advokat, som repræsenterer ansøger i tre aktuelle sager om dobbelthuse

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet

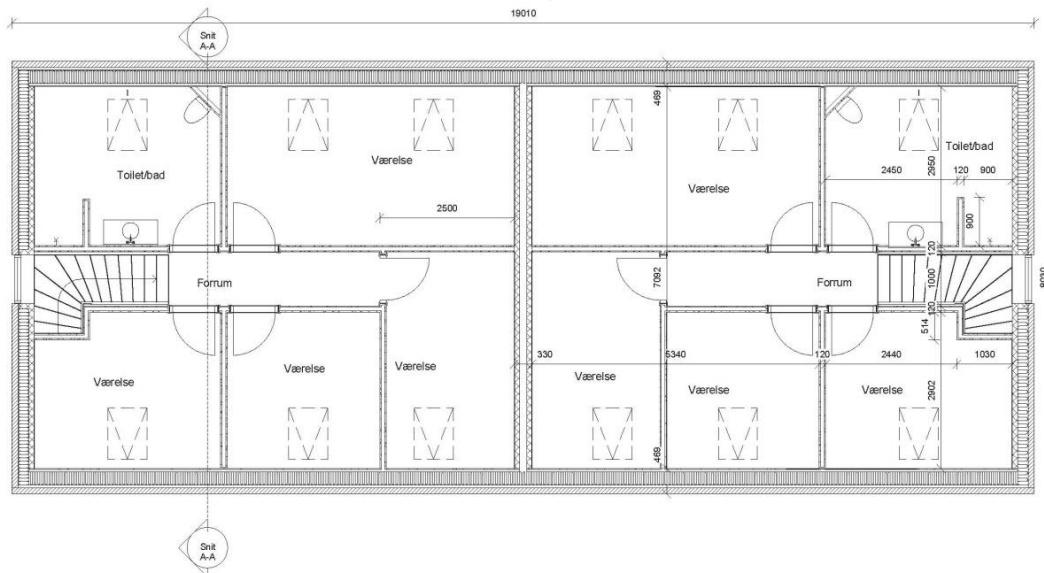


Projektmateriale

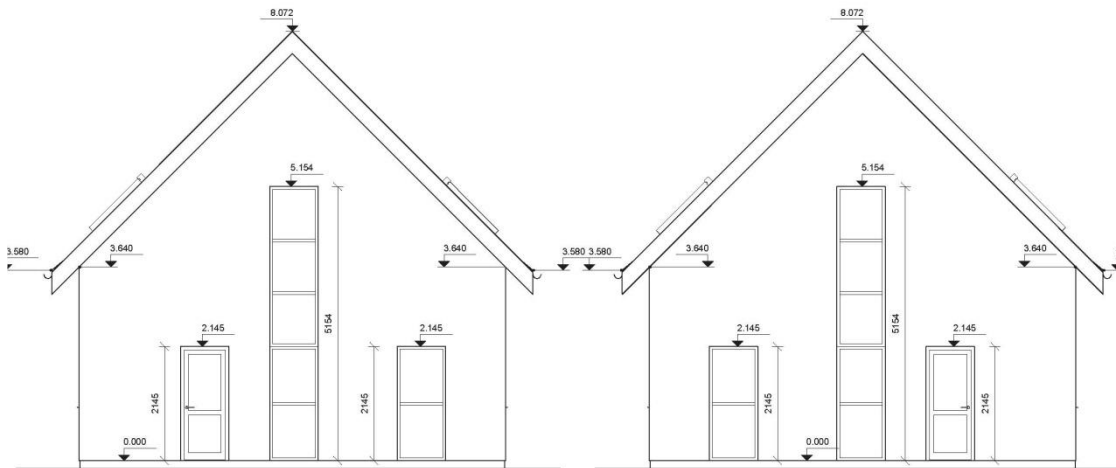




SWECO A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon 8628 8100								
Udarb./Tegn	JRA	Kontrolant	JRA	Godkendt	PFR	Bielefeldt A/S Rækkehus		
Sag nr.	14.2600.01	Måst.	1 : 50	Dato	2016.09.28	Side	Stueplan	
							Tegn. nr.	K01_H1_100



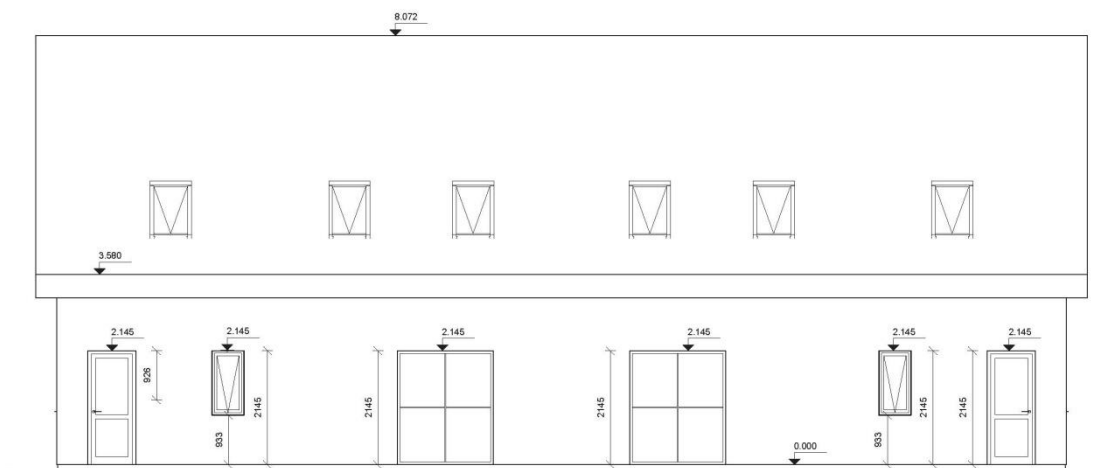
SWECO A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon 8628 8100								
Udarb./Tegn	JRA	Kontrolant	JRA	Godkendt	PFR	Bielefeldt A/S Rækkehus		
Sag nr.	14.2600.01	Måst.	1 : 50	Dato	2016.10.13	Side	1. Sal (4 vær)	
							Tegn. nr.	K01_H1_102



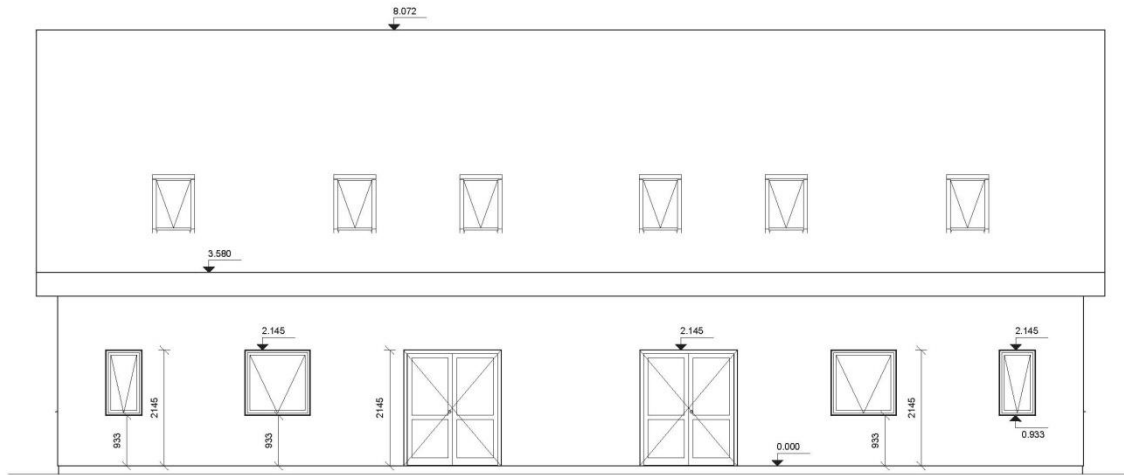
Facade vest ~~SYD~~


Facade øst ~~NORD~~

SWECO A/S	RÅDGIVENDE INGENIØRER	Yvervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8629 8100					
	Udarb./Tegn.	Kontrolleret	Godkendt	Bielefeldt A/S		Tegn. nr.	
	JRA	JRA	PFR	Raskkehuse			
	Sag nr. 14.2600.01	M/S 1:50	Dato 2016.09.28	Side	Facade - Vest & Øst	K01_H2_202	



SWECO A/S	RÅDGIVENDE INGENIØRER	Yvervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8629 8100					
	Udarb./Tegn.	Kontrolleret	Godkendt	Bielefeldt A/S		Tegn. nr.	
	JRA	JRA	PFR	Raskkehuse			
	Sag nr. 14.2600.01	M/S 1:50	Dato 2016.09.28	Side	Facade - S ØST	K01_H2_201	



SWECO AS	RÅDGIVENDE INGENIØRER	Vauenvvej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8233 8100	
	Udarb./Tegn	Kontrolleret	Godkendt
	JRA	JRA	PFR
Sag nr.	Mål	Dato	Side
14.2600.01	1 : 50	2016.09.28	
Bielefeldt A/S Rækkehuse			Tegn. nr.
Facade - Vind VEST			K01_H2_200

Høringsvar fra nabo

København 11/6 2017

Til Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen

Vedrørende høringsskriv og bemærkninger til ansøgning om tilladelse til opførelse af et dobbelthus og nedrivning af samtlige bygninger på grunden på adressen Kansasvej 2A, sagsnummer 702356, vil vi som naboer til grunden og derved part i sagen give vores bemærkninger samt bekymringer i denne forbindelse:

Vi ser den nye bygning som en stor ulempe, både for os som naboer men også for grundejerforeningen som helhed, både mht. fremtidig økonomiske konsekvenser i form af ekstra vedligeholdelse, samt det faktum at der er en stigende tendens til "fortætning" i vores villakvarter. Der skal ikke herske tvivl om, at vi er **kraftigt imod opførelsen** både på vegne af os selv, samt grundejerforeningen Vestre Solvang.

Vores bekymringer og dermed indsigelse til bygningen er listet nedenfor:

- **Hvad er formålet med den nye bygning?**

Det er bekymrende for os, at vi ikke ved hvad en nye bygning skal bruges til! **Pt. bor der 14 arbejdere** hvilket er til stor bekymring for os som naboer. Uden at være diskriminerende, så må man antage, at **risikoen for evt. kriminalitet er højere** når der er 14 voksne mænd under samme tag, samt at der er **larm, fest og spilles høj musik**, hvilket ikke egner sig til et villakvarter med småbørnsfamilier samt ældre mennesker – skal den nye bygning bruges til endnu flere arbejdsfolk, eller skal den, **ligesom andre bygninger i området, bruges som ungdomsboliger** hvilket medfører samme bekymringer som allerede nævnt! Bygninger der huser arbejdere og/eller ungdomsboliger har tendens til en hyppigere udskiftning af beboere, end almindelige familieboliger, hvilket også skaber en bekymring, mht. at man "ikke kender sine naboer" i det kvarter hvor ens børn ellers trygt leger ude på vejene.

- **Afstand til skel samt bygningens højde!**

Siden bygningen kommer tættere på end reglerne tillader, så vil det forstærke "skyggeeffekten". Bygningen vil virke meget høj fra vores udsigt, idet at afstanden til vores grund tilsammen med højden vil give en følelse af at bo ved siden af "et højhus".

Den nye bygnings højde samt afstand til skel vil gøre at den kommer til at **skygge en del** for vores grund, til stor sorg for os. Den solrige have var den primære grund til vores huskøb i sin tid.

Facaden mod øst har **vinduespartier i en højde**, således at det vil genere vores privatliv betydeligt, i den ellers private og tillukkede have. Vi vil i fremtiden ikke kunne afskærme os for naboernes udsigt i den nye bygning!

- **Fortætning af villakvarteret!**

Uden at kende formålet med den nye bygning, må man antage at den kommer til at huse flere mennesker under samme tag, end i en typisk familiebolig. **Dette medfører øget belastning på fællesområder, kloak- og vejsystemer.**

Den nye bygning, vil sammen med flere andre af samme slags i området, "ødelægge" det ellers åbne og lyse villakvarter som vi har, og **bære præg af "storby" og "masseboligform"**.

"Hyggen" ved de danske villakvarterer forsvinder, når kommunen stadigt giver individuelle bygningstilladelser der er i strid med gældende regler.

- **Grundejerforeningen bør høres!**

Vi synes endvidere at det er meget **bekymrende, at grundejerforeningen hverken bliver spurgt eller orienteret om det nye byggeri**, siden dette vil få **vedligeholdelses og økonomiske konsekvenser** for foreningen – som igen vil gå udover den egenbetaling, som vi beboere skal betale i fremtiden.

Vi er ifølge tinglyst servitut alle medlem af grundejerforeningen.

Vil vi på det kraftigste anmode om, at grundejerforening Vestre Solvang også bliver hørt i sagen.

Venlig hilsen
Randi og Vagn Leivsgaard
Præstemarksvej 21, 2300 København S

Bemærkninger fra Grundejerforeningen Vestre Solvang

Dette sker vel at mærke uden nogen overordnet planlægning og vision.

I forbindelse med Københavns Kommunes ønske om klimatilpasningstiltag, er etablering af store dobbelthuse med deraf afledt dobbelt areal til indkørsel/carport og dobbelt anlæg af terrasse områder mm næppe nogen fordel.

Der er ligeledes usikkerhed vedrørende den ejerform som ejendommen vil få fremadrettet. Vil der være to selvstændige ejere, vil det blive lejet ud til to lejere - eller måske solgt som ideelle anparter?

Vi har i forvejen oplevet, at ejendommen det sidste års tid har været lejet ud til en af Metrobyggeriets entreprenører, som har placeret 12-16 personer i boligen med kraftig belastning af området til følge. Der er derfor blandt naboerne ængstelse for hvad fremtiden bringer på mart. 760.

Spørgsmål

Vi vil i foreningens bestyrelse gerne have svar på følgende:

1. Hvorfor er grundejerforeningen ikke blevet hørt i forbindelse med indførelse af servitutter om udstykning i foreningen?
2. Hvordan kan man udstykke en ejendom i parceller som strider mod BR15's krav om minimum 700 kvm?
3. Hvorfor er foreningen ikke hørings-part i forbindelse med høring om bygning af dobbelthus, kun naboer?
4. Hvorfor er der ikke taget hensyn til at det ifølge tinglyst servitut IKKE er lovligt at oprette flerfamiliehus med lodret adskillelse?

PS: Vi vil gerne understrege, at foreningen selvfølgelig ikke har noget imod byfornyelse - at små utidssvarende ejendomme rives ned og nyt bygges op.

Denne ejendom er solidt byggeri, bygget i 1956 - ombygget i 1971. 107 kvm boligareal samt 88 kvm kælder. Hvis en ny ejer på trods af det ønskede at bygge nyt til egen gavn - så ville det selvfølgelig være i orden.

Nedrivning og etablering af dobbelthus med udstykning i to parceller for at opnå maksimalt provenu - mener vi ikke er acceptabelt.

På Grundejerforeningen Vestre Solvangs vegne

Ib Pedersen

Kasserer i GF Vestre Solvang
Præstemarksvej 19
2300 København S
Mobil : [4036 5232](tel:40365232)
EMail : kasserer@vestresolvang.dk

Ansøgers bemærkninger

Michael Bielefeldt

Fra: Michael Bielefeldt
Sendt: 8. juli 2017 14:20
Til: 'TMFKP BA CBY Bygninger'
Cc: 'John Strømberg Theisen'; 'Martin Schmidt-Larsen'
Emne: Sagsnummer 702356. Kansasvej 2B
Vedhæftede filer: CCF08072017.pdf; Situationsplan Kansasvej 2B. 2300 Kbh S.pdf; K01_H2_202 - Facade - Vest & Øst.pdf; K01_H2_201 - Facade - Syd.pdf; K01_H2_200 - Facade - Nord.pdf

Kære TMF

Hermed besvarelse på fremsendte indsigelser.

Da vi afventer svar på byggetilladelse vedr. Nyt dobbelthus, har vi nu projektet på hold. Vil vi gerne henlede opmærksomheden på at der pt. Allerede forligger en byggetilladelse til opførsel af et større dobbelthus på grunden. (sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016) Vi vil derfor indtil der er klarhed over, om der gives tilladelse til den "nye " ansøgning af andet dobbelthus med lidt færre m2. Og uden kviste med udsyn. Søge om forlængelse af eksisterende byggetilladelse. sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016 Dvs. Hvis vi mod forventning, ikke får tilladelse til Sagsnr. 702356. Opfører vi sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016.

Mht. Svar på naboers bemærkninger.

Eksisterende hus er pt udlejet af nuværende ejer. Huset ønsket nedrevet hurtigst muligt når afklaring på Sagsnummer 702356 foreligger.

Sagsnummer 702356. Der nu søges om. Er et mindre hus vs. Det der er givet tilladelse til. (sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016.)

Dvs. Der er givet tilladelse til 171,5 m2 fodaftryk og 306m2 bolig i 8,35m højde, med fuldt udsyn til naboer fra kviste. sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016.

I den nye ansøgning Sagsnummer 702356 søges der om 152m2 i fodaftryk. 2*148m2 =296m2 bolig i højde 8.10 med skrå Veluxvinduer som starter indvendigt i 1.40m. Dvs. De har ingen udsyn til naboer.

Hvis der ikke gives tilladelse til Sagsnummer 702356. Ønsker vi at aktivere sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016 som vi hermed sørger forlængelse af da vi pt. Afventer svar fra TMF og ikke kan komme videre.

Formålet med dobbelthuset er salg eller udlejning til børnefamilie.

Svar på der resterende spørgsmål er at dobbelthusansøgning ligger inden for gældende praksis og lovgivning om tilladelser.

Vedhæftet er CCF08072017. Som viser sagsnummer 514674-001 af 31.08.2016 der allerede er givet tilladelse til.

De næste 4 stk. PDF illustrere den nye ansøgning om mindre dobbelthus Sagsnummer 702356.

For spørgsmål er i meget velkomne til at ringe

1

Mvh
Murermester
Michael Bielefeldt
Bielefeldt A/S
Alkmaar alle 8. 2791 Dragør
Tlf. 60140204 . Cvr. 26340160
mb@bielefeldt.nu
info@bielefeldt.nu
www.bielefeldt.nu

Brev fra ansøgers advokat

DENLAW

EBBE HØST (H)
BJARNE WINTHER (H)
CARSTEN ERIKSEN (H)
METTE PARLEV (L)
MARTIN SCHMIDT-LARSEN
THOMAS BRANDSLUND
JESPER GAARN PEDERSEN

Københavns Kommune
Center for Bygninger, Byggetilladelser Syd
Njalsgade 13
postboks 416
1504 København V

Helle Hoffmann Hansen

Alene fremsendt pr. mail

ØSTERGADE 55
DK-1100 KØBENHAVN K
TLF. +45 33 13 15 11
FAX +45 33 32 03 38

ADVOKAT MARTIN SCHMIDT-LARSEN
MSL@DENLAW.DK
CVR-NR.: 36601779
DANSKE BANK 3409 3409348238

ADVOKATSEKRETÆR HENRIETTE MEZ
HM@DENLAW.DK

11. MAJ 2017
J.NR. 4004-003

Varsling af erstatningskrav - byggeansøgning af 15. oktober 2016 vedr. Vestervang 58, Valby 2500, jeres sagsnr. 601934, m.fl.

Som advokat for Bielefeldt A/S retter jeg hermed henvendelse til jer, idet min klients ansøgning af 15. oktober 2016 om byggetilladelse til opgørelse af et dobbelthus på adressen Vestervang 58, 2500 Valby, fortsat ikke er imødekommet.

Min klient har endvidere forsat ubesvaret ansøgninger om tilladelse til opførelse af dobbelthuse på Humlehaven 53, 2500 Valby, ansøgt den 2. marts 2017, jeres sagsnr. 701630 og Kansasvej 2B, 2300 København S, ansøgt den 25. marts 2017, jeres sagsnr. 702356.

Forvaltningens langsommelige sagsbehandling har allerede påført min klient betydelige ekstraomkostninger i form af forlænget liggetid og forsinkelse af byggeprocessen. Disse omkostninger forbeholder jeg mig på vegne af min klient at kræve erstattet.

Siden 1960'erne har der i Københavns kommunes Teknik og Miljøforvaltning under visse betingelser været dispenseret fra de typiske villaservitutter, hvorefter der på hver parcel alene kan bygges boliger, der tjener som bolig for én familie pr. etage. I 1971 fik forvaltningen egentlig bemyndigelse fra den samlede Magistrat til at dispensere fra villaservitutter.

For alle mine klients sager er det gældende, at de pågældende ejendomme er erhvervet i tillid til den gængse praksis for området, der har været praktiseret i mere end 50 år, og som også i de seneste år er blevet meddelt i adskillige byggerier i umiddelbar nærhed af Vestervang 58.

Det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpende praksisændring alene kan iværksættes med virkning for fremtiden og efter udmelding af et passende varsel, således at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand.

Min klient har på denne baggrund en berettiget forventning om, at Københavns Kommune udsteder byggetilladelse til de tre ovenfor nævnte projekter. Såfremt byggetilladelser mod forventning ikke gives, vil min klient lide et stort tab, hvilket vil udmønte sig i et tilsvarende erstatningskrav over Københavns kommune.

Med venlig hilsen

Martin Schmidt-Larsen
Advokat